FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgha 7 ta' Dicembru, 2022

Kawża Nru. 5

Rik. Nru. 74/2021ISB

Gabrielle sive Gay Carbonaro (K.I. 773644M) u żewġha l-Perit William Carbonaro (K.I. 12045M); Natalia mart Christopher Busuttil Leaver (K.I. 35551M); Rosanne Petrococchino (K.I. 269657M), Maurice Petrococchino (K.I. 222562M), Albert Petrococchino (K.I. 232264M); David Tonna (K.I. 373645M), Robert Gatt (K.I. 249269M), Diana Gatt (K.I. 697043M) mart Edgar Gatt f'isimha propju u bħala mandatarja tal-assenti Louise Caroline King (Passaport Brittaniku Nru: 5123454457); Julia Elizabeth Copeland (Passaport Brittaniku nru: 519225234); Deborah Anne O'Brien (Passaport Brittaniku nru: 513358168); Pina Vanna Olson Campbelle (Passaport Brittaniku nru: 509636886); Tania Maria Josephine Begg (Passaport Brittaniku nru: 705142751) u Karin Stella Mooney (Passaport

Amerikan nru: 426124772) kif debitament awtorizzata b'sitt prokuri hawn annessi u mmarkati bhala Dokumenti AB1, ED2, ED3, ED4, ED5, ED6

Vs

Avukat tal-Istat

Vincent Gatt (K.I. 269452M) u Vincenza Gatt (K.I. 724251M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' Gabrielle sive Gay Carbonaro et, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

(I) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Vincent Gatt (K.I. 269452M) u Vincenza Gatt (K.I. 724251M) ghall-fond fil-groundfloor* ***133, Triq il-Merkanti, Valletta,*** *kif wkoll ghall-appartament* ***Flat 1, 133, Triq il-Merkanti, Valletta****, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir - rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond fil-groundfloor,* ***133, Triq il-Merkanti, Valletta,*** *kif wkoll tal-appartament* ***Flat 1, 133, Triq il-Merkanti, Valletta****, li huma*

akkwistaw per via di successione mill-ereditàjiet tal-mejta genituri taghhom Florely Micallef Eynaud, Liliana u Maurice Petrococchino, u Mariny Ver Elst, u minghand Guza Bonello u Mary Elizabeth Olson.

2. *Illi Gabrielle u William Carbonaro akkwistaw is-sehem indiviz taghhom ta' 27.34% minn dawn il-fondi in kwantu ghal 20.87% tal-fondi msemmija mill-wirt ta' Florely Micallef Eynaud u l-Kurunell Gerald Micallef Eynaud u in kwantu ghal akkwist ta' 6.47% minghand Giovanni Ver Elst.*

3. *Illi r-rikorrenti Gabrielle Carbonaro iddikjarat causa mortis l-eredita tal-mejta genituri taghha Florely u Gerald Micallef Eynaud b'dikjarazzjoni causa mortis tal-15 ta' Jannar 2008 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument A"** u b'dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali b'kuntratt tat-28 ta' April 1997 fl-atti tan-Nutar Pierre Attard, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument B".***

4. *Illi s-sehem li Gabrielle u William Carbonaro akkwistaw minghand Giovanni Ver Elst sar b'kuntratt tal-14 ta' Ottubru 2009 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument C"**.*

5. *Illi Giovanni Ver Elst kellu 20.87% mill-fondi in kwistjoni mill-eredità tal-mejta ommu Mariny Ver Elst, u biegh l-istess sehem kif digà inghad, in kwantu ghal 6.47% lill konjugi Carbonaro, 6.47% iehor lill-konjugi Petrococchino, 3.91% lil David Tonna u 3.91% lil Robert Gatt, u dan bil-kuntratt Dokument C hawn fuq msemmi.*

6. *Illi Nathalie Busuttil Leaver, Rosanne Petrococchino, Maurice Petrococchino u Albert Petrococchino akkwistaw is-sehem indiviz taghhom ta' 27.24% mill-fond imsemmi mill-eredità tal-mejta genituri taghhom, Maurice u Liliana Petrococchino, skond zewg dikjarazzjonijiet causa mortis tal-10 ta' Dicembru 2020, fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo, hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument D"** u **"Dokument E".***

7. *Illi Diana Gatt u David Tonna akkwistaw 18.75% mill-imsemmi fond mill-eredità tal-mejta ommhom Giuseppina sive Guza Bonello skond dikjarazzjoni causa mortis tas-16 ta' Jannar 2003 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexander Sciberras Trigona, **"Dokument F"** hawn anness.*

8. *Illi l-imsemmi David Tonna u Robert Gatt akkwistaw 3.91% kull wiehed mill-proprjetà fuq msemmija mit-trasferiment maghmul minn Giovanni Ver Elst, b'kuntratt tal-14 ta' Ottubru 2009 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello, Dokument C surreferit.*

9. *Illi Pina Vanna Olson Campbell, Tania Maria Josephine Begg u l-mejta Marika Chapman, u Karin Stella Mooney huma ulied Maria Elizabeth Olson nee Despott, li mietet fis-7 ta' Settembru 1985, u ghandhom 18.75% indivizi mill-istess proprjeta' mill-wirt tal-mejta ommhom li gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond denunzja numru 4069/85, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument G"**.*

10. *Illi Marika Antonia Chapman, bint il-mejta Maria Elizabeth Olson, mietet fl-24 ta' Novembru 2018 u l-wirt taghha ddevolva b'testment tat-3 ta' Frar 2011 fuq zewgha Peter Henry Chapman, li miet fil-5 ta' Dicembru 2019.*

11. *Illi ai termini tal-istess testment tat-3 ta' Frar 2011, l-eredi ta' Marika Antonia Chapman u Peter Henry Chapman, l-eredi minnhom nominati huma r-rikorrenti uliedhom Deborah Anne O'Brien, Julian Copeland u Louise King.*

12. *Illi l-wirt tal-konjugi Marika, Antonia u Peter Henry Chapman gie debitament denunzjat lid-Direttur Generali tat-Taxxi Interni b'kuntratt tad-19 ta' Novembru 2020 fl-atti tan-Nutar Fabio Imbroll, hawn anness u mmarkat bhala **"Dokument H1"** u **"Dokument H2"***

13. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-**"Dokument I"** hawn anness.*

14. *Illi l-imsemmi fondi huma mikrija lill-intimati **Vincent Gatt (K.I. 269452M) u Vincenza Gatt (K.I. 724251M)** minn wara t-Tieni Gwerra, ossia lill-mejjet missieru, bil-kera miżera ta' **Lm15.00c** fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, , u llum bil-kera ta' **€185** fis-sena ghal kull appartament ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

15. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati **Vincent Gatt (K.I. 269452M) u Vincenza Gatt (K.I. 724251M)** qed jhallsu in kwantu ghall-groundfloor apartment f'133, Merchant's Street, Valletta, l-ammont ta' €185.00c u in kwantu ghall-appartament 133/1, Merchant's Street, Valletta, l-ammont ta' €185.00c a tenur tal-ligi jammonta ghal €185.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

16. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

17. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

18. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

19. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

20. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond*

il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

21. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi* ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.***

22. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'* ***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

23. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108****).*

24. *Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

25. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-****Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem****.*

26. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza* ***"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22)*

*sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza **"Fleri Soler et vs Malta"**, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

27. *Illi b'sentenza deciza mill-**Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019**, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza **Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

28. *Illi fil-kawza **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019** u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti*

29. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat, tordna l-izgumbrament tal-intimati Vincent Gatt (K.I. 269452M) u Vincenza Gatt (K.I. 724251M) mill-fond de quo.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 10 sa 80), inkluz mill-affidavit tar-Rikorrent;

Rat id-digriet tagħha kif diversament preseduta li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għall-20 ta' April 2021 fin-12:00p.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fis-6 t'April 2021 (fol 85) li permezz tagħha eċċeppixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta, qed jiġi miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi r-rikorrenti qiegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija

ta' fond numru groundfloor 133, Triq il-Merkanti, l-Belt Valletta u Flat 1, 133, Triq il-Merkanti, Valletta, u dan mingħajr ma qiegħdin jingħataw kumpens adegwat;

1. *Illi preliminarjament ir-rikorrenti għandhom jindikaw f'liema sena bdiet ir-relazzjoni lokatizzja bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-intimati Gatt, u di' piu għandhom jispjegaw aktar fuq in-natura tal-propjetajiet in kwistjoni;*

2. *Illi di piu' r-rikorrenti ma jistawx jallegaw li bdiet teżisti xi leżjoni fil-konfront tagħhom qabel dawn saru propjetarji tal-propjetajiet imsemmija. Illi mingħajr preġudizzju u tenut kont li l-kawża odjerna hija imsejsa fuq l-allegat ksur tal-Konvenzjoni, żgur li din l-Onorabbli Qorti m'għandix tindaga fuq jekk seħħitx xi leżjoni qabel is-sena 1987;*

3. *Illi fil-**mertu**, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. ***Illi b'referenza lejn l-ewwel talba** u l-allegata leżjoni tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**,** l-esponent jirreleva li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xieraq sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Illi skond il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u dan sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli;*

5. *Di piu' l-esponent umilment itenni li ma jista jinstab l-ebda ksur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*

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

7. ***Illi b'referenza lejn dak mitlub taħt it-tieni, t-tielet u r-raba' talba**, dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda stante li ma hemm l-ebda ksur ta' xi dritt fundamentali. Illi barra minn hekk, din il-kawża mhijix kawża sabiex ikun hemm rkupru ta' allegat telf u r-rikorrenti ma tistax tippretendi li jekk jingħata xi kumpens dan ser jagħmel tajjeb għall-istess allegat telf, mhux biss għaliex din ma hijix kawża ta' natura ċivili, iżda għaliex l-għan wara l-liġijiet in kwistjoni huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni;*

8. *Iżda, u mingħajr preġudizzju għas-suespost jekk din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi ksur, din l-istess Onorabbli Qorti għanda tqis sew il-fatti u l-istess kumpens, in proporzjoni mal-fatti tal-kawża odjerna;*

9. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza tagħna li Qrati ta` ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku ieħor;*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri oħra;*

Rat ir-**risposta** tal-intimati **Vincent Gatt u Vincenza Gatt** intavolata fit-8 ta' April 2021 (fol 82) li permezz tagħha eċċeppixxew:

1. *ILLI fl-ewwel lok, jeħtieġ qabel xejn illi r-rikorrenti tipprovdi prova tat-titolu allegat minnha, billi l-esponenti mhumiex edotti dwar il-mod kif il-proprjetà allegatament għaddiet għandha peress illi kienu jħallsu l-kera lil sidien oħra;*

2. *ILLI fil-mertu wkoll tinħtieġ il-prova tal-valur lokatizju tal-fond matul iż-żmenijiet in diżamina;*

3. *ILLI l-Qorti Ewropea konsistentement iddikjarat illi l-Gvern ta' Malta għandu d-dmir li jibbilanċja d-drittijiet tas-sidien mal-ħtiġijiet soċjali, u li r-rimedju estrem ta' l-iżgumbrament mhuwiex meħtieġ sabiex tali bilanċ jinstab, iżda li hija kwistjoni ta' kumpens xieraq; jiġi sottomess għaldaqstant illi f'każ illi mill-prova tal-valur lokatizju jirriżulta ksur kif allegat, dina l-Onorabbli Qorti għandha tirrestrinġi ruħha għal rimedju kumpensattiv, anke in vista ta' l-età avvanzata ta' l-intimati Gatt;*

4. *ILLI għall-finijiet ta' proporzjonalità u tal-bilanċ tal-ħtiġijiet tas-sidien u ta' l-esponenti, jiġi rilevat illi l-esponenti għandhom rispettivament 70 u 71 sena, u li huwa assolutament impossibbli għalihom li jkunu jifilħu bħala pensjonanti li jottjenu self bankarju biex jixtru proprjetà alternattiva jew li jikru akkomodazzjoni alternattiva bir-rati attwali;*

Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti intavolat fil-5 ta' Lulju 2021 (fol 98) li permezz tiegħu talbu l-ħatra ta' perit sabiex jistma l-valur lokatizzju tal-fond mertu ta' din il-kawża mis-sena 1966 sal-preżenta tar-rikors odjern b'intervalli ta' ħames snin.

Rat id-digriet tagħha tat-8 ta' Lulju 2021 (fol 99) li permezz tiegħu ordnat in-notifika tal-istess rikors bi tlett ijiem għar-risposta.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat intavolata fit-23 ta' Lulju 2021 (fol 100) fejn iddikjara li m'għandu l-ebda oġġezzjoni illi jinħatar perit iżda oġġezzjoni li l-perizja ssir għal żmien qabel l-1987 u li jittieħdu in konsiderazzjoni żminijiet qabel ma' l-atturi saru sidien tal-propjeta.

Rat id-digriet tagħha tas-26 ta' Lulju 2021 (fol 101) li permezz tiegħu innominat bħala Perit Tekniku nominata lil **Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tevalwa il-valur lokatizzju tal-propjeta de quo bejn l-1987 sa meta ġie ppreżentat ir-rikors promotur b'intervalli ta' ħames snin.

Rat ir-rikors tal-Avukat tal-Istat intavolat fl-20 ta' Lulju 2021 (fol 102A) li permezz tiegħu talab li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat id-digriet tagħha tal-21 ta' Lulju 2021 (fol 102C) li permezz tiegħu ordnat in-notifika tal-istess rikors b'erbat ijiem għar-risposta.

Rat illi fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2021 wara d-dikjarazzjonijiet magħmula mill-partijiet li m'għandhomx oġġezzjoni għat-talba kif dedotta mil-Avukat tal-Istat fir-rikors tiegħu tal-20 ta' Lulju 2021, laqgħet it-talba tal-istess Avukat tal-Istat u akkordat għoxrin jum għall-preżentata tal-istess risposta.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat, intavolata fit-12 ta' Ottubru 2021, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistawx jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat jew li ser tibqa' tiġġedded b'mod indefinit. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma jistaw jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

2. *Illi hekk ukoll, dejjem skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistaw jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddudx il-kirja, jekk jiġi muri li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollom protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 żgur li ma jista jingħad li hemm, jekk qatt kien hemm, xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Ghaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qieghed jeceppixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tghix fil-fond mertu ta' din il-kawza;*

Rat ir-rapport tal-Perit tekniku nominata mill-Qorti intavolat fl-10 ta' Jannar 2022 (fol 112 et seq).

Rat illi fl-udjenza tat-23 ta' Frar 2022, xehed l-intimat Vincent Gatt. Rat ukoll li d-difensur tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat iddikjaraw li kienuqeghdin jistrieħu fuq ir-rapport tal-Perit u li m'għandhomx aktar provi xi jressqu għall-patroċinati tagħhom.

Rat illi fl-udjenza tat-30 ta' Mejju 2022 id-difensuri tal-partijiet qabblu illi bħala fatt hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Gatt ai termini tal-Att 27 tal-2021. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-intimati Gatt li m'għandhux aktar provi xi jressaq għall-patroċinati tiegħu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tas-26 ta' Settembru 2022 il-partijiet qabblu li l-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi r-rikorrenti **Gabrielle sive Gay Carbonaro u Diana Gatt,** spjegaw fl-affidavit tagħhom u ppreżentaw numru ta' dokumenti relattivi (Dok A sa Dok H2), il-provenjenza tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-propjetajiet li jikkonsistu fil-fond fil-groundfloor, 133, Triq il-Merkanti, Valletta kif ukoll l-appartament Flat 1, 133, Triq il-Merkanti, Valletta li oriġinarjament kienet tappartjeni lill-ġenituri rispettivi tar-rikorrenti Florely Micallef Eynaud u Gerald Micallef Eynaud, Liliana u Maurice Petrococchino, u Mariny Ver Elst, tlett aħwa ulied it-Tabib Josie Busuttil u mingħand Guża Bonello u Mary Elizabeth Olson, ulied Stella Despott nee` Busuttil.

Jispjegaw li Gabrielle u William Carbonaro għandhom sehem indiviż ta' 27.34% li ġie akkwistaw kif isegwi:

- 20.87% ġie akkwistat minn Gabrielle Carbonaro mill-wirt ta' ommha u missierha Florely Micallef Eynaud u l-Kurunell Gerald Micallef Eynaud, liema wirt ġie ddikjarat permezz tad-dikjarazzjonijiet *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza tal-15 ta' Jannar 2008 u fl-atti tan-Nutar Pierre Attard tad-19 ta' Marzu 1983.
- 6.47% ġie akkwistat minn Gabrielle u William Carbonaro mingħand Giovanni Ver Elst bin il-mejta Mariny Ver Elst permezz ta' att ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello datat 14 ta' Ottubru 2009.

Jispjegaw li Giovanni Ver Elst kellu sehem ta' 20.87% tal-propjetajiet li permezz tal-kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello datat 14 ta' Ottubru 2009 ġew imqassma kif isegwi:

- 6.47% lil Gabrielle u William Carbonaro
- 6.47% lill-konjuġi Petrococchino
- 3.91% lil David Tonna
- 3.91% lil Robert Gatt

Jispjegaw li Nathalie Busuttil Leaver, Roseanne Petrococchino, Maurice Petrococchino u Albert Petrococchino akkwistaw is-sehem indiviż tagħhom ta' 27.24% mill-propjeta` de quo mill-eredita` tal-ġenituri tagħhom, Maurice u Liliana Petrococchino, skont żewġ dikjarazzjonijiet *causa mortis* tal-10 ta' Diċembru 2020 fl-atti tan-Nutar Henri Vassallo.

Jispjegaw illi Diana Gatt u David Tonna akkwistaw is-sehem ta' 18.75% mill-eredita` t'ommhom Giuseppina sive Guża Bonello skont dikjarazzjoni *causa mortis* tas-16 ta' Jannar 2003 fl-atti tan-Nutar Alexander Sciberras Trigona.

Jispjegaw illi Pina Vanna Olson Campbella, Tania Maria Josephine Begg u l-mejta Marika Chapman u Karin Stella Mooney, kollettivament għandhom is-sehem ta' 18.75% indiviż bejniethom mill-wirt tal-mejta ommhom li ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi interni skont denunzja numru 4069/85. Marika Antonia Chapman mietet fl-24 ta' Novembru 2018 u l-wirt tagħha ddevolva skont testment datat 3 ta' Frar 2011 fuq żewġha Peter Henry Chapman li miet fil-5 ta' Diċembru 2019, u ai termini tal-istess testment is-sehem tagħha ddevolva fuq uliedhom: Deborah Anne O'Brien, Julian Copeland u Louise King hekk kif iddikjarat fid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Fabio Imbroll datata 19 ta' Novembru 2020.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-propjetajiet li jikkonsistu fil-fond fil-groundfloor, 133, Triq il-Merkanti, Valletta kif ukoll l-appartament Flat 1, 133, Triq il-Merkanti, Valletta.

Illi r-rikorrenti **Gabrielle sive Gay Carbonaro u Diana Gatt** fl-istess affidavit jispjegaw li l-propjeta` 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 Ewro (€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-propjeta` tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond. Jgħidu li tul is-snin għamlu ix-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.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fix-xhieda tiegħu l-intimat **Vincent Gatt** jgħid li ilu jgħix fil-fondi de quo minn meta twieled u ċioe sebgħin (70) sena.

Jgħid li l-fond li jinsab isfel tant fih moffa li mhux tajjeb biex jabitaw fih u għalhekk huma jgħixu fil-fond ta' fuq li jikkonsisti fi tlett ikmamar u bitħa interna u jużа l-post t'isfel biex jerfa xi oġġetti.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport ippreżentat fl-10 ta' Jannar 2022 (fol 122 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-propjetajiet</u> li jikkonsistu fil-fond fil-groundfloor, 133, Triq il-Merkanti, Valletta kif ukoll l-appartament Flat 1, 133, Triq il-Merkanti, Valletta fis-suq liberu kien ta' mija u sebgħin elf Ewro (€170,000) u mitejn u għoxrin elf Ewro (€220,000), rispettivament.

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fondi, dawn huma indikat fir-rapport taghha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

- **Il-fond fil-groundfloor, 133, Triq il-Merkanti**

1987 sa 1991	€600 fis-sena	€3,000 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€800 fis-sena	€4,000 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,080 fis-sena	€5,400 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€1,720 fis-sena	€8,600 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€2,800 fis-sena	€14,000 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€4,000 fis-sena	€20,000 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€4,200 fis-sena	€16,800 ta' erba' snin
2021	€5,100 fis-sena	€5,100 ta' sena

- **L-appartament Flat 1, 133, Triq il-Merkanti, Valletta**

1987 sa 1991	€750 fis-sena	€3,750 ta' ħames snin
1992 sa 1996	€1,000 fis-sena	€5,000 ta' ħames snin
1997 sa 2001	€1,320 fis-sena	€6,600 ta' ħames snin
2002 sa 2006	€2,080 fis-sena	€10,400 ta' ħames snin
2007 sa 2011	€3,400 fis-sena	€17,000 ta' ħames snin
2012 sa 2016	€4,800 fis-sena	€24,000 ta' ħames snin
2017 sa 2020	€5,400 fis-sena	€21,600 ta' erba' snin
2021	€6,600 fis-sena	€6,600 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' sitta u sebgħin elf u disa' mitt Ewro (€76,900) u erbgħa u disgħin elf, disa' mija u ħamsin Ewro (€94,950), rispettivament mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet taghha kif magħmula fir-rapport taghha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-<u>**sottomissjonijiet**</u> magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom illimitaw ruħhom sabiex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-*quantum* ta' kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu.

Isostnu li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauci vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn tlieta u tmenin elf, erba' mija u tnejn u tletin Ewro u ħamsin ċenteżmu (€83,432.50).

Isostnu li l-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 liema insenjament ġie riaffermat fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, għandu japplika wkoll f'dawn il-proċeduri

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, isostnu li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċżijoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[1], kif ukoll id-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Radmilli vs Malta** deċiża fit-13 ta' Jannar 2022 jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li saru sidien tal-propjeta.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, issostni li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li b'referenza l-Qorti għandha tikkunsidra l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 li joffri rimedju għal-lanjanza tar-rikorrenti, li a bażi tiegħu din il-Qorti għandha tiċħad kompletament it-talbiet rikorrenti.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm -il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjet fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interfernza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

i. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali

[1] Kif ukoll Alessandra Armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 u Radmilli v Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-propjeta fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimati Gatt ma jistħoqqilhomx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera.

Isostni li l-fondi m'għandhomx jitqiesu bħala tnejn separati u dana stante li jidher ċar li dawn qatt ma ntużaw b'mod separat.

Isostni li r-rikorrenti ma jistgħux jitlob imgħax mill-preżentatha tar-rikors u dana stante li l-imgħax jibda jiddekkorri biss la darba l-ammont ikun likwidat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tal-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimati Gatt</u>

L-intimati Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti kellha ġġib prova li l-allegat ftehim tal-kirja dwar propjetajiet li jikkonsistu fil-fond fil-groundfloor, 133, Triq il-Merkanti, Valletta kif ukoll l-appartament Flat 1, 133, Triq il-Merkanti, Valletta, ilu fis-seħħ minn qabel l-1995.

Il-Qorti tosserva li kemm fl-affidavit tar-rikorrenti u kemm fix-xhieda tal-intimat Vincent Gatt hemm qbil li l-fondi huma mikrija mir-rikorrenti lill-intimati Gatt u ilu hekk minn wara t-Tieni Gwerra Dinjija u għalhekk ċertament li minn qabel l-1995.

Għaldaqstant, il-Qorti hija sodisfatta dwar l-fatt li l-ftehim ta' kirja tal-propjetajiet li jikkonsistu fil-fond fil-groundfloor, 133, Triq il-Merkanti, Valletta kif ukoll l-appartament Flat 1, 133, Triq il-Merkanti, Valletta bejn ir-rikorrenti u l-intimati Mallia jmur lura għal qabel l-1995 u għalhekk din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

<u>Eċċezzjoni rigward minn meta għandha titqies il-leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti</u>

Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li l-ilment jista` jiġi meqjus biss mid-data ta' meta l-propjeta` ġiet tifforma parti mill-patrimonju tar-rikorrenti, il-

Qorti tosserva illi dak illi anke qalet il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawza **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deciza fl-4 ta' Mejju 2022:

> *14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*
>
> *15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali** et tat-8 ta' Ottubru 2020:*
>
> > *"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".*
>
> *16. L-istess raġunament sar fis-sentenza **Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech** et tas-26 ta' Mejju, 2021:*
>
> > *"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."*
>
> *17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat**, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:*
>
> > *"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."*
>
> *18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.*

Ukoll, l-istess Qorti Kostituzzjonali fil-kawza **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 qalet:

> 1. *Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet*

fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.

Għaldaqstant din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li tgħid li l-ilment jista` jiġi meqjus biss mid-data ta' meta l-propjeta` ġiet tifforma parti mill-patrimonju tar-rikorrenti u għalhekk ser tinkludi wkoll il-perjodu meta l-propjeta` kienet għadha tappartjeni lill-antekawża tar-rikorrenti.

<u>Eċċezzjonijiet rigward il-Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti</u>

L-intimati Gatt, fl-ewwel eċċezzjoni tagħhom eċċepixxew li r-Rikorrenti għandhom jipprovaw t-titolu tagħhom;

Rigward l-eċċezzjoni li tirrigwardaw t-titolu tar-rikorrenti, fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Fi kwalunkwe każ, fil-każ odjern jirriżulta li r-rikorrenti ppreżentat dokumenti estensivi rigward il-provenjenza tat-titolu tagħha li ma ġew bl-ebda mod kontradetti mill-intimati.

Il-Qorti hija għalhekk sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati konjuġi Gatt.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan l-Artikolu jipprovdi testwalment hekk:

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

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tlett principji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, ghandha dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta b'mod pacifiku;

ii) Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjeta jista` jkun biss gustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soggett ghal kondizzjonijiet mahsuba fil-ligi u ghall-principji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imcahhad huwa ntitolat ghal kumpens xieraq

iii) L-Istat ghandu d-dritt li jghaddi ligijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et**[2]

> *"...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta` u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll.*
>
> *Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta'*
>
> *(i) legalita` (lawfulness),*
> *(ii) ghan legittimu fl-interess generali, u*

[2] Qorti Kostituzzjonali deciza fil-31/01/2014

(iii) bilanc gust. "

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi "*rent-control schemes and restrictions on the 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"*.[3]

L-Istat għandu għalhekk marġini ta' apprezament wiesa` meta jiġi biex idaħħal leġislazzjoni li tkun intiża sabiex tipprova ttaffi problema ta' akkomodazzjoni residenzjali. Iżda l-interferenza tal-Istat għandha tkun waħda legali, motivata bi skop legittimu fl-interess ġenerali u għandha toħloq bilanc ġust.

Fuq l-element tal-interess ġenerali intqal minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**[4]

> *Illi huwa stabilit li biex indħil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta għal dak l-indħil, u mhux semplici ipotesi ta' bżonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku għandu jibqa' jseħħ għaż-żmien kollu tal-indħil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.*[5]

It-terminu interess pubbliku jew ġenerali għandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli għandhom diskrezzjoni wiesa' f'dan il-kuntest li m'għandhiex tiġi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirriżultax li tkun irraġonevoli. (Grgić et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights (CoE, 2017)

Din id-diskrezzjoni mhix waħda llimitata u l-eżerċizzju tagħha jrid dejjem ikun entro l-eżiġenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[6]

F'dan l-każ r-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalita` tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas il-leġittimita` tal-iskop tal-liġi (l-iskop soċjali) - imma n-nuqqas ta' proprozjonalita` fil-valur lokatizju tal-fond meta kkomparat mal-kera pagabbli skont il-liġi u wkoll minħabba l-inċertezza dwar meta tista` tieħu lura l-pussess tal-fond in kwistjoni. Ma huwiex kontestat illi l-istat għandu s-seta` li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta fl-interess pubbliku, u ma huwiex kontestat ukoll illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, safejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom saqaf fuq rashom, huma fl-interess pubbliku.

Iżda l-istat irid jissodisfa lill-Qrati li fil-konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalita` bejn l-għan li jkun irid jintlahaq fl-interess pubbliku min-naħa l-waħda u l-protezzjoni tad-dritt fondamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalita`.

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita`, ġie deċiż illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'leżjoni

---

[3] **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII
[4] deciza 11/05/2017

[5] **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 10 t'Ottubru 2003)
[6] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et**

tal-istess drittijiet, għandu jirriżulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun żammet *"[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. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1"*.[7]

Fuq dan il-punt, gie deciz illi:[8]

> *Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu agevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust. Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc giust u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...*

Illi din il-kwistjoni ġiet evalwata mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'numru ta' kawżi, fosthom **<u>Amato Gauci vs Malta</u>** deċiża fil-15 ta' Settembru 2009; **<u>Saliba et vs Malta</u>** deċiża fit-22 ta' Novembru 2011; **<u>Zammit & Attard Cassar vs Malta</u>** deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 u **<u>Buttigieg and others vs Malta</u>** li ġiet deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, fejn il-Qorti sostniet hekk:

> *41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases, the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*
>
> *42. Having regard to the facts of the case and the parties` observations, the same considerations apply in the present case.*

---

[7] **Sporrong and Lönnroth v Sweden** (QEDB, 12/12/1984**), Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999), **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005), **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006), **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 1/05/2007), **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020)

[8] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Qorti Kostituzzjonali, deciza 7/12/2012)

> *There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.*

Illi bl-istess mod kien hemm evoluzzjoni tal-ħsieb mill-Qorti Kostituzzjonali għal dak li jirrigwarda vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll f'dawn s-sitwazzjonijiet. F'dan s-sens, ssir referenza fost l-oħrajn għal **Maria Ludgarda sive Mary Borg vs Rosario Mifsud et.**[9] **, Rose Borg vs Avukat Generali et**[10] **u Emanuel u Dorothy mizzewgin Bezzina vs L-Avukat Generali llum Avukat tal-Istat u Madeliene Bezzina**[11].

Wara li l-Qorti qieset dawn l-insenjamenti ġurisprudenzjali, tikkonsidra li d-disposizzjonijiet dwar t-tiġdid awtomatiku tal-kera u l-kontroll fl-ammont ta' kera huma miżuri maħsuba biex jikkontrollaw l-uzu u t-tgawdija tal-proprjeta`. Fil-każ tal-llum jirriżulta illi l-kirja tal-fond bdiet wara t-Tieni Gwerra Dinjija, meta missier l-intimat Gatt beda jikri minn għand l-antenati tar-rikorrenti versu l-ħlas ta' ħmistax -il Lira Maltin (Lm15) fis-sena. Meta il-ġenituri tar-rikorrenti kienu krew l-fond de quo, għalkemm huwa wisq probabbli illi kienu jafu illi l-kirja kienet se tkun regolata bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, dan ma jfissirx illi l-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Minbarra hekk għalkemm r-rikorrenti u l-antenati tagħhom baqgħu jaċċettaw l-kera, dan ma jfissirx li ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-istat (*state of affairs*) ta' nuqqas ta' għazla kienet realta` f'pajjizna li baqa` jippersisti sa żmienijiet riċenti. L-iżvolta waslet wara numru ta' sentenzi kemm tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Qorti Ewropeja ghad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fejn ġie ddikjarat li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera kienu jivvjolaw d-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Irid jingħad illi hawnekk mhux in diskussjoni d-dritt tal-Istat li permezz ta' leġislazzjoni jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` meta dan ikun fil-interess pubbliku. Fl-istess waqt l-Istat huwa obbligat juri li fl-applikazzjoni ta' dik il-leġislazzjoni jkunu qed jinżammu bilanċ u proporzjonalita` bejn l-interess ġenerali u l-interess privat.

Illi wara li kien hemm l-emendi għal Kodiċi Ċivili fis-snin 2009 u 2010, il-kera kellha tiżdied kull tlett snin. Għalkemm kien hemm dan l-bdil leġislattiv, il-proporzjonalita` li jrid l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll baqgħet karenti, għaliex għalkemm kien hemm miljorament fil-posizzjoni tas-sid, xorta baqa` kostrett joqgħod għal awment tal-kera kif dettat mill-liġi. Qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi, ir-rikorrenti kienu ilhom snin iġarrbu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.

Fir-rigward tal-eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Qorti tinnota li riċentement, permezz tal-Att Numru XXIV tas-sena 2021, kien hemm emendi ulterjuri ta' numru ta' artikoli fil-Kapitolu 69 fost l-oħrajn. Waħda minn dawn l-emendi tirrigwarda proprju l-awment fil-kera, fejn issa is-sidien jistgħu jitolbu lil-qrati sabiex l-kera tigi awmentata sa' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuh, kif ukoll li r-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu l-post u jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqhiex li jkollha l-protezzjoni tal-istat. Illi għalkemm dawn l-proċeduri

[9] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016
[10] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016
[11] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Jannar 2021

kostituzzjonali nbdew qabel id-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emmendi, din il-Qorti se tieħu in konsiderazzjoni dan l-fatt meta tiġi biex tikkonsidra r-rimedju li se jingħata.

B'danakollu, kif gja ritenut mill-Qrati taghna, "*l-isporporzjon o meno ta' mizura pero` ma tridx tigi ezaminata sempliciment mill-lat teoretiku biss, izda trid tigi determinata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu*".[12]

Issa, jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrenti Gabrielle sive Gay Carbonara u Diana Gatt li preżentement l-intimati konjuġi Gatt qegħdin jħallsu mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) għal kull fond fis-sena. Mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta mingħajr dubju li din l-kera li qegħda titħallas mill-intimati Gatt hija ħafna inferjuri għal kera fis-suq.

Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizzju tal-fondi fis-sena 2021 kien ta' ħamest elef u mitt Ewro (€5,100) u sitt elef u sitt mitt Ewro (€6,600) fis-sena, rispettivament. Issa a bażi tal-emendi l-godda li saru fil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, il-valur lokatizzju massimu tal-fondi jiġi jammonta għal tlett elef u erba' mitt Ewro (€3,400) u erbat elef u erba' mitt Ewro (€4,400) fis-sena, rispettivament, ossia bil-massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond li ġie stmat.

Diskrepanza din ta' l-fuq minn elf u ħamest mitt Ewro (€1,500) fuq kull fond kkalkolata fuq ir-rata massima ta' tnejn fil-mija (2%). Hi akbar id-diskrepanza meta mqabbel mar-rata ta' kera effettivament mħallsa l-aħħar sal-ftuh ta' dawn il-proċeduri, xejn anqas minn total ta' ħdax -il elf, tliet mija u tletin Ewro (€11,330) fis-sena.

Fuq kollox, il-Qrati tagħna ġja kellhom okkazjoni jiddikjaraw illi l-emendi l-ġodda bl-Artikolu 1531C tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sitwazzjoni ttaffiet imma fir-rigward tal-posizzjoni tas-sidien ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fondamentali li s-sidien kienu qed isofru.

> *Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.*[13]

Din il-Qorti, kif ġja kellha l-okkażjoni tesprimi drabi oħra, għalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn qed jissubixxu leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom u jibqgħu kostretti li jirċievu kera tenwa revedibbili abbażi tar-restrizzjonijiet imposti. Ir-restrizzjonijiet taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkostitwixxu wkoll ndħil fid-dritt konvenzjonali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom, stante li permezz tagħhom nħolqot "*forced landlord-tenant relationship*" għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofru deprivazzjoni tal-proprjeta` tagħhom, stante li ma jistgħux jieħdu lura l-proprjeta' ħlief taħt certi kondizzjonijiet restritti.

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti

---

[12] 223/2019MC Zammit vs Avukat tal-Istat et (deciza 15/04/2021)
[13] **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et**, Qorti Kostituzzjonali, deciza 27/03/2015

permezz tal-Artikolu wiehed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` 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

<u>Ir-rimedji non-pekunjarji</u>

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

F'dan ir-rigward, din il-Qorti qegħda tirreferi għal kawza **Robert Galea vs Avukat Generali et**[14], fejn il-Qorti kkonsiderat:

> *Illi f`dan ir-rigward u wara li hasbet fit-tul, il-Qorti taghzel li taghmel taghha l-principji imwettqa mill-Qorti Kostituzzjonali f'cirkostanza bhal din (Ara Kost. 31.1.2014 fil-kawza fl-ismijiet Dr. Cedric Mifsud et vs L-Avukat Generali et §§ 32 – 36) u tghid li l-intimati Ganado ma jistghux jibqghu jinqdew bid-dispozizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-kapitolu 158 tal-Ligijiet ta` Malta ladarba b`dak il-mod ir-rikorrent ikun qieghed igarrab ksur tal-jedd tieghu taht l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*
>
> *Min-naha l-ohra, huwa wkoll stabbilit li mhuwiex il-kompitu ta` Qorti mitluba tistharreg ilment ta` ksur ta` jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-gid u l-ghoti ta` kumpens xieraq biex tordna t-tnehhija millpost tal-okkupant li jkun.*
>
> *F`kaz bhal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-ligi taghti l-kompetenza specjali biex iqis kwestjonijiet bhal dawn. Dan jinghad ukoll minkejja li din il-Qorti tgawdi setghat wesghin ta` rimedju li tista` taghti f`kaz li ssib ksur ta` xi jedd fundamentali tal-parti attrici.*

Din il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali li ġie ripetut numru ta' drabi. Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini 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'għandiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Illi għalhekk l-intimati Joseph u Mary Carmen Mallia 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*.

[14] deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottobru 2020

Il-likwidazzjoni tal-kumpens

Illi rigward il-kumpens, ingħad li "*r-rimedju li taghti din il-Qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa*".[15]

Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza[16]:

> *Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti* ***Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et V Kummissarju tal-Artijiet et*** *deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f`materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:*
>
> *Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f'certi kazijiet kellha taghti kumpens f'ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b`mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f'ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja.*
>
> *Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f`dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.*
>
> *Issa ghalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` lezjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax necessarjament ma` likwidazzjoni ta` danni civili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali ghandhom jigu injorati ghall-finijiet tal-ezercizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti ghall-kaz odjern sabiex tasal ghad-determinazzjoni tal-quantum.*
>
> *Dawn huma (1) it-tul ta` zmien li ilha ssehh il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taz-zmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proceduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali taghhom, (2) il-grad ta` sproporzjon relatat mal-introjtu li qed jigi percepit ma` dak li jista` jigi percepit fis-suq hieles, konsidrat ukoll l-ghan socjali tal-mizura, (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti konsidrat ukoll l-ispejjez sostanzjali li ghamlu l-intimati Tabone ssabiex jirrendu l-fond abitabbli u (4) l-ordni li ser taghti din il-Qorti dwar l-ezenzjoni f`dan il-kaz mill-effetti legali tal-Artikolu 5 tal-Kap 158.*

---

[15] **Maria Stella s. Estelle Azzopardi et vs Avukat Generali et** - deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016
[16] **Raymond Cassar Torregiani et vs Avukat Generali et**, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April 2016

Din il-Qorti ser tagħmel tagħha ukoll dak li ġja rriteniet f'okkażjonijiet oħra l-istess Qorti diversament preseduta[17], cioe`:

> *Il-Qorti tibda billi taghmel referenza ghal dak deciz fis-sentenza fl-ismijiet* ***Herbert Brincat et vs Avukat Generali et*** *(PA 27/062019) fis-sens li*
>
> *"…l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi."*
>
> *Fir-rigward tal-kumpens li ghandu jigi likwidat favur individwu li jkun sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu, gie deciz illi*
>
> *"The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis, Kingsley v. the United Kingdom [GC], no. 35605/97, § 40, ECHR 2002-IV)." (***Marshall and Others v. Malta*** *(QEDB, 11/02/2020).*
>
> *Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:*
>
> *"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (***Marshall and Others v. Malta*** *(QEDB, 11/02/2020)*
>
> *Il-Qorti taghraf illi skont l-insenjament tal-Qorti Ewropea:*
>
> *"…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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20,*

[17] 223/2019MC **Zammit vs Avukat tal-Istat et** (deciza 15/04/2021)

*17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, § 18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free-market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)." (**Marshall and Others v. Malta** (QEDB, 11/02/2020)*

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entita` tal-kumpens huma:

i) Il-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;
ii) Il-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dik li setgħu jipperċepixxu fis-suq ħieles;
iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;
iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera
v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passivi bla ma jieħdu azzjoni.
vi) Il-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformita` fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1987, ossia meta l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem ġiet integrata fil-Liġi Maltija.

Fir-rigward tal-argument tal-Avukat tal-Istat li l-propjetajiet mertu ta' din il-vertenza għandhom jitqiesu bħala waħda u mhux separatament minħabba l-fatt li kienu dejjem mikrija b'dan il-mod, il-Qorti qiegħda katergorikament tirrespinġi u tiċħad dan l-argument u dana stante l-fatt li minħabba li l-propjetajiet mertu ta' din il-vertenza ilhom mikrija għal tul ta' żmien (saħansitra minn wara it-Tieni Gwerra Dinjija), ir-rikorrenti u l-antenati tagħhom qatt ma kellhom l-għażla libera li jifirdu l-propjetajiet u jittrattawhom bħala kirjiet separati iżda dan bl-ebda mod ma jfisser li dan ma kienx fiżikament u ekonomikament possibli u għalhekk jeħtieġ li dan il-Qorti tqis u tikkunsidra l-propjetajiet mertu ta' din il-vertenza bħala tnejn separati.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et vs l-Awtorita' tad-Djar et**[18], fejn intqal hekk:

*Fil-każ ta' **Cauchi v. Malta**, deċiż mill-QEDB fil-25 ta' Marzu, 2021 ingħad li:*

[18] 68/18/1AF deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Gunju 2021

'102. In assessing the pecuniary damage sustained by the applicant, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values in the Maltese property market during the relevant period (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63).

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 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'.

33. Il-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali saret ezegwibbli u parti mil-liġi Maltija bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni mill-1987 sal-2018 kalkolat fuq qligħ ta' bejn 2% u 3.5% jammonta għal €63,090. Ir-rikorrenti stess jikkonċedu li minn din is-somma għandhom jitnaqqsu 30% rappreżentanti l-valur tal-għamara fl-ammont ta' €18,927. Dan iħalli l-figura ta' €44,163.

34. Fuq l-insenjamenti tal-QEDB, sabiex jiġi ffissat kumpens ġust, minn din is-somma għandhom: - jitnaqqsu madwar 30% minħabba l-interess ġenerali; jitnaqqsu madwar 20% oħra għaliex il-fond mhux neċessarjament ser jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles; - titnaqqas il-kera pagabbli skont il-liġi (mhux kemm effettivament aċċettat Carmela Testa) fis-somma ta' madwar €5,341;

35. Bażat fuq dan il-kalkolu l-kumpens ġust dovut lir-rikorrenti għad-danni pekunarji kellu jkun bejn wieħed u ieħor ta' €20,000. Ma' dan għandu jiżdied ukoll kumpens non-pekunarju. Ikkunsidrat illi kien biss fis-sena 2018 li saret il-kawża, kumpens non-pekunarju ta' €5,000 hu suffiċjenti.

36. Hu minnu li fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal ukoll:

"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)".

37. Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti mhijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi l-kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sidien ser jirċievu kumpens għallħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma mhijiex taxxabbli. B'hekk ser ikunu qegħdin igawdu minn benefiċċju sostanzjali.

Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu 1987 sa Ġunju2021 meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':

Il-fond fil-groundfloor, 133, Triq il-Merkanti

- 1987 – 1991 : tlett elf Ewro (€3,000)
- 1992 – 1996 : erbat elef Ewro (€4,000)
- 1997 – 2001 : ħamest elef u erba' mitt Ewro (€5,400)
- 2002 – 2006 : tmint elef u sitt mitt Ewro (€8,600)
- 2007 – 2011 : erbatax -il elf Ewro (€14,000)
- 2012 – 2016 : għoxrin elf Ewro (€20,000)
- 2017 – 2020 : sittax -il elf u tmien mitt Ewro (€16,800)
- 2021 (sa Jannar): erba' mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€425)

L-appartament Flat 1, 133, Triq il-Merkanti, Valletta

- 1987 – 1991 : tlett elef, seba’ mija u ħamsin (€3,750)
- 1992 – 1996 : ħamest elef Ewro (€5,000)
- 1997 – 2001 : sitt elef u sitt mitt Ewro (€6,600)
- 2002 – 2006 : għaxart elef u erba’ mitt Ewro (€10,400)
- 2007 – 2011 : sbatax -il elf Ewro (€17,000)
- 2012 – 2016 : erbgħa u għoxrin elf Ewro (€24,000)
- 2017 – 2020 : wieħed u għoxrin elf u sitt mitt Ewro (€21,600)
- 2021 (sa Jannar): ħames mija u ħamsin Ewro (€550)

Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2021, ir-rikorrenti kellhom jirċievu kera globali fis-somma ta’ mija u wieħed u sittin elf, mija u ħamsa u għoxrin Ewro (€161,125).

Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta’ erbat` elef, disa’ mija u ħamsa u tmenin Ewro (€4,985), li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta’ dan kollhu, u b’referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta’ **ħamsa u tmenin elf, mitejn u erbgħa u erbgħin Ewro (€85,244)** u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta’ **għaxart elf Ewro (€10,000)**.

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€161,125 - €48,338 (30% għall-interess ġenerali) = €112,787

€112,787 - €22,557 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €90,229

€90,229 - €4,985 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €85,244

<u>DECIDE</u>

GĦALDAQSTANT, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma’ dak hawn fuq deċiż u tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:

1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjuġi 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-Ligijiet ta’ Malta.

2. **Tiddikjara u tiddeciedi** li l-intimati konjuġi Gatt ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-propjetajiet li jikkonsistu fil-fond fil-groundfloor, 133, Triq il-Merkanti, Valletta kif ukoll l-appartament Flat 1, 133, Triq il-Merkanti, Valletta, fuq il-protezzjoni mogħtija lilha 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 tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` 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 Ewro (€85,244)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€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 Ewro (€95,244)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.

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

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur