QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Ottubru, 2021.

Numru 1

Rikors numru 64/2019/1RGM

Louis Apap Bologna u Bernardette Apap Bologna

v.

Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat u John Bugeja

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza hi dwar l-appelli tal-Avukat tal-Istat (2 ta' Ottubru 2020) u ta' John Bugeja (6 ta' Ottubru 2020), b'referenza għas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-30 ta' Settembru 2020 li biha ddikjarat li hemm ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u kkundannat lill-

Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi s-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000) kumpens pekunjarju u tmienja u erbgħin elf ewro (€48,000) kumpens pekunjarju. Inoltre iddeċidiet li l-konvenut Bugeja m'għandux jibqa' jgawdi mill-protezzjoni li jagħtih l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili u l-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69).

2. Il-fatti tal-każ spjegati fis-sentenza appellata:

> *"Ir-rikorrenti huma sidien ta' garaxx bl-isem Neptune fi Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera kif ukoll sidien ta' garaxx iehor fl-istess triq bl-isem ta' Vulcan. Il-garaxx bl-isem Neptune iddevolva fuq Louis Apap Bologna mill-wirt ta' ommu u dan wara kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr. John Gambin fl-1 ta' Marzu 2012, filwaqt li l-garaxx bl-isem ta' Vulcan gie akkwistat minn Louis Apap Bologna mill-wirt ta' Fredrick Karl Gollcher b'kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr. John Gambin fl-1 ta' Marzu 2012.*
>
> *Iz-zewg garaxxijiet kienu inkrew lill-intimat John Bugeja minn Fredrick Karl Gollcher. Il-garaxx/store Vulcan gie mikri permezz ta' skrittura privata datata 22 t'Ottubru 1964, ghal kirja annwali ta' erbghin sterlina (£40), u fejn "the present lease is contracted for the period of four (4) years obligatory." It-tieni garaxx ukoll kien inkera permezz ta' skrittura privata bejn Fredrick Karl Gollcher u John Bugeja datat 24 ta' Settembru 1973 ghal kirja annwali ta' erbghin sterlina (£40), u ghal perjodu ta' sentejn. Illum il-gurnata permezz tal-Att X tal-2009 precizament l-Artikolu 1531D tal-Kodici Civili, l-intimat Bugeja jhallas kera annwu ta' mitejn u tmien Ewro u zewg centezmi (€208.02) fuq kull garaxx.*
>
> *Ir-rikorrenti jilmentaw li l-garaxx bl-isem Neptune beda jintuza mill-intimat Bugeja ghan-negozju tieghu ta' mastrudaxxa. Ghal dan l-ilment l-intimat Bugeja ipprezenta l-permess li nhareg mill-Pulizija b'effett mill-1 ta' Jannar 1976 u validu sal-31 ta' Dicembru 1976 sabiex iżomm "a furniture showroom, chandeliers and paintings".*
>
> *Jirrizulta mill-atti wkoll li Louis Apap Bologna kien intavola proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talab l-izgumbrament tal-intimat u dan ghaliex "il-fond kien mikri bhala garaxx u ghalhekk skond il-ligi tal-kera l-inkwilin m'ghandux dritt igedded awtomatikament il-kirja". Permezz ta' sentenza fl-ismijiet Louis Apap Bologna vs. John Bugeja (Rik Nru 75/2010MV) moghtija fis-26 ta' Jannar 2017, it-talba tar-rikorrent giet michuda peress li l-Bord*

irritjena inter alia illi l-fond ma kienx qed jinkera ghall-ipparkjar ta' vetturi izda sabiex fih jigi ezercitat negozju.

Minn dik is-sentenza ma gie intavolat l-ebda appell. Ir-rikorrent izda baghat ittra datata 19 ta' Lulju 2017 fejn informa lill-intimat Bugeja li galadarba l-fond bl-isem Neptune kien qieghed jintuza sabiex jiggestixxi negozju minnu, huwa ghandu jhallas il-kera bir-rata stabbilita bis-sahha tal-ligi tal-2009 u elenka rendikont ghal kull sena mill-2010 sal-2017. L-ammont globali li l-intimat kellu jhallas wara dawn il-kalkoli kien ta' elf, mitejn u tnejn u sebghin ewro u tlieta u tmenin centezmu (€1,272.83). Din is-somma giet imhallsa permezz ta' cekk datat 22 ta' Lulju 2017, u fil-31 t'Awwissu 2017 ir-rikorrent baghat jikkonferma li kien ircieva l-istess cekk.

Bis-sahha tal-azzjoni odjerna r-rikorrenti qeghdin isostnu li peress li l-indici msemmija taht l-Artikolu 1531D baqghu ma gewx ippubblikati, il-kera baqghet tizdied biss bil-hamsa fil-mija (5%) fis-sena fuq il-kera attwali u mhux dik riveduta skond l-indici tal-valur kummercjali kontemplat fil-ligi li sallum ghandu ma giex promulgat mill-Ministru responsabbli.

Isostnu ghalhekk ir-rikorrenti illi l-kera tal-fond hija baxxa meta mqabbel mal-ammont li potenzjalment jista' jinkera llum il-gurnata Ir-rikorrenti jillamentaw ghalhekk li dan l-isproprozjon qieghed jilledilhom id-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà sancit taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali. Ghaldaqstant ir-rikorrenti qeghdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li kien hemm lezjoni tal-imsemmija dritt u wkoll talbu ghal rimedju li jkun xieraq u opportun inkluz il-pussess lura tal-fond u kumpens xieraq".

3. B'rikors preżentat fil-25 ta' April 2019 l-atturi talbu lill-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara li qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319) ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

2. Konsegwentement taghtih dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni nkluz il-pussess lura tal-fond fuq imsemmi u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti".

4. Bis-sentenza tat-30 ta' Settembru 2020 l-ewwel Qorti ddeċidiet:

"Ghal dawn il-motivi l-Qorti qieghda taqta' u tiddeciedi l-kawza bil-mod segwenti:-

1. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat Avukat Generali illum Avukat tal-Istat;

2. Tichad l-eccezzjonijiet tal-intimat John Bugeja salv fir-rigward tal-ispejjez;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi ghar-ragunijiet fuq moghtija qed jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;

4. Tilqa' in parte t-tieni talba, tillikwida l-ammonti li ghandu jhallas l-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti b'kumpens ghal-lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom kif hawn deciz fis-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) bhala danni non-pekunjarji u in kwantu fis-somma ta' tmienja u erbghin elf ewro (€48,000) bhala danni pekunjarji

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrenti is-somma ta' hamest elef ewro (€5,000) bhala danni non-pekunjarji u in kwantu ghal tmienja u erbghin elf ewro (€48,000) bhala danni pekunjarji

6. Tichad in parte it-tieni talba fir-rigward tar-ripressa tal-garaxx bl-isem Neptune u l-garaxx bl-isem Vulcan, it-tnejn fi Triq Misrah il-Barrieri, Santa Venera u minflok tordna u tiddikjara illi l-intimat John Bugeja ma jibqax jistrieh fuq il-protezzjoni offerta lilu sa issa mill-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 u l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat tal-Istat".

5. Mis-sentenza appellaw l-Avukat tal-Istat u l-konvenut John Bugeja filwaqt li l-atturi wieġbu.

<u>Appell tal-Avukat tal-Istat.</u>

6. L-ewwel aggravju hu li l-ewwel Qorti żbaljat meta sabet leżjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni. Isostni li:

“.... huwa aċċettat fil-ġurisprudenza nostrana u dik tal-Qorti Ewropeja li sabiex jista’ jingħad li l-Istat osserva dan l-artikolu, relattiv għall-kontroll tal-proprjeta mhux biss irid jipprova li huwa aġixxa b’mod legali u fl-interess ġenerali, imma għandu wkoll juri li waqt dan l-eżerċizzju ta’ kontroll fuq il-proprjeta ta’ ħaddieħor l-Istat iżomm bilanċ ġust bejn il-ħtiġijiet tas-soċjeta u r-rispett dovut lejn id-dritt tal-proprjeta tal-individwu......

L-esponent jissottometti li r-rikorrenti ma irnexxilhomx juru li huma ġarrbu xi piż eċċessiv jew spoporzjonat. L-esponenti qed jissottometti dan abbażi tar-riflessjonijiet li ġejjin:

(a) Illi kif ġie osservat mill-Qorti Ewropea, l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni ma joffrix u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għall-ġeneralita’ tal-każijiet kollha. Dan għaliex meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali bħal f’dan il-każ, il-kumpens ġust jista’ jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq....
(b) Illi bl-emendi introdotti tal-Att X tal-2009, kirja ta’ fond kummerċjali ser tispiċċa fis-sena 2028 (ara l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta) bil-konsegwenza li l-fond imur lura għand is-sidien.
(c) Illi l-istess emendi ħasbu wkoll għall-awment fil-kera, awment inizjali ta’ 15% fis-sena u awment sussegwenti ta’ 5% fis-sena sakemm jiġi stabbilit il-property value market index.
(d) *Illi l-emendi poġġew l-ispejjeż u l-obbligu ta’ mantuenzjoni straordinarja (bħal dawk ordinarji) fuq spallejn l-inkwilin.*

Illi meta wieħed iqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li ċertu obbligi li kienu jinkombu fuq is-sid issa għaddew għand l-inkwilin kif ukoll illi l-kera qed togħla gradwalment u li eventwalment il-fond ser jerġa’ jgħaddi lura għand is-sid, l-espnoenti jissottometti li l-element tal-bilanc u tal-proporzjonalita’ kien rispettat u li r-rikorrenti mhumiex ġustifikati fl-ilment tagħhom”.

7. L-ewwel Qorti rraġunat:

“Din il-Qorti tqis illi l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 ghall-Kodici Civili ma humiex ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma humiex bizzejjed ladarba l-awment qieghed jigi kkalkolat fuq kera li hija hafna inqas minn dik tas-suq hieles, u dan minhabba r-restrizzjoni kontemplata fl-Artikolu 4 (1)(b) tal-Kapitolu 69. Awment ta’ 10% u sussegwentement b’5%, meta tqis il-kera attwali li fuqha ser jinhadmu dawn il-persentaggi, m’huwiex bizzejjed sabiex tohloq il-bilanc mehtieg bejn l-interess tas-sidien u dak ta’ l-Istat meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizzju kemm tal-Perit tar-rikorrent kif ukoll tal-Perit tal-Avukat tal-Istat. Fil-fehma ta’ din il-Qorti, peress li si tratta ta’ kirja antika, l-awment ser ikun insinifikanti u mhux ser iservi biex johloq bilanc bejn id-drittijet tas-sidien u dawk tal-interess pubbliku.

Ghalkemm huwa minnu li l-Artikolu 1531I tal-Kodici Civili jaghti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond fis-sena 2028 (cioe 8 snin oħra), it-trattament bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ser jipperdura sakemm tasal is-sena 2028 (apparti z-zmien li diga ghadda). Dan fil-fehma tal-Qorti jammonta piz eccessiv u sproporzjonat fuq is-sid. Apparti li r-rikorrent m'ghandu l-ebda certezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 minghajr indhil ulterjuri mill-Istat.

Il-Qorti tirreferi ghad-decizjoni tal-Qorti Ewropeja surreferita fl-ismijiet ***Zammit and Attard Cassar v. Malta*** *fejn inghad hekk:*

"[...] under the laws currently in force and in the absence of any further legislative interventions, the applicants` property will be free and unencumbered as of 2028. It follows that the effects of such rent regulation are circumscribed in time. However, the Court cannot ignore the fact that by that time, the restriction on the applicants` rights would have been in force for nearly three decades, and to date has been in force for over a decade."

....

Ferm il-premess, hija l-fehma ta' din il-Qorti li n-nuqqas ta' provi konkreti dwar telf ekonomiku ma ghandux jippregudika l-pozizzjoni tal-atturi meta hija appuntu c-cahda ta' din id-disponibbilita` hielsa tal-fond li huwa l-pern tal-ksur tal-jedd tat-tgawdija minnhom senjalat."

L-Avukat tal-Istat issottometta wkoll li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkoncedi ebda dritt lis-sid li jircievi profitt; ghalhekk isostni li mill-aspett tal-proporzjonalità l-ligi ghandha tigi applikata f'sens wiesgha fid-dawl tar-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali u mhux sempliciment a bazi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjetà in kwistjoni.

Ir-rikorrent ipprezenta rapport ex parte mhejji fil-21 ta' Dicembru 2018 mill-Perit Godwin Abela li kkonkluda li (a) l-valur tal-garaxx Neptune huwa ta' tmenin elf ewro (€80,000) u l-valur lokatizzju kummercjali huwa ta' erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena u (b) l-valur tal-garaxx Vulcan huwa ta' mija u erbgha u erbghin elf ewro (€144,00) u b'valur lokatizzju kummercjali ta' tmient elef, sitt mija u erbghin ewro (€8,640) fis-sena. Il-Perit Paul Buhagiar, perit ex parte tal-Avukat tal-Istat, ipprezenta rapport imhejji fil-5 ta' Dicembru 2019 fejn ikkonkluda li (a) l-valur tal-garaxx Neptune huwa ta' disgha u sebghin elf ewro (€79,000) u b'valur lokatizzju kummercjali ta' tlett elef disgha mija u hamsin ewro (€3,980) fis-sena u (b) l-valur tal-garaxx Vulcan huwa ta' mija u tletin elf ewro (€130,000) u b'valur lokatizzju kummercjali ta' sitt elef u hames mitt ewro (€6,500) fis-sena.

Il-Qorti tqis floku l-ilment tar-rikorrenti illi fil-kaz taghhom, l-awment tal-kera u dhul iehor li huma ntitolati ghalih skond l-Artikolu 1531D huma mizeri meta mqabbel mal-valur lokatizzju attwali tal-fond u l-potenzjal tieghu. Irrizulta wkoll illi dan il-pregudizzju ilu jipperdura ghexieren ta' snin. Il-kera li r-rikorrenti jistghu jircievu taht il-ligi kif inhi llum huwa wisq 'il boghod mill-kera xieraq. Jigi meqjus ukoll li wara l-1995, bil-liberalizzazzjoni tal-kera, il-qaghda tar-rikorrenti, a paragun ma' sidien ohra, li ma kienux vinkolati bil-Kapitolu 69, tgharrqet aktar.

Huwa evidenti għal din il-Qorti illi l-mekkaniżmu li toħloq il-liġi ma ta l-ebda rimedju effettiv lir-rikorrenti.

………

Huwa minnu li Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta tintwera htiega socjali ghall-kontroll tal-uzu tal-proprjetà, is-sid ghandu jkollu dhul minn dik il-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq hieles. Huwa minnu wkoll li l-Artikolu 1531D jahseb ghal zieda ta' 5% fis-sena fil-kera, ghalkemm, naturalment, kemm ikunu bizzejjed dawn iz-zidiet jiddependi fuq il-kera li fuqu jinhadmu. Dan maghdud, wara li hadet konsiderazzjoni tal-kera vigenti u l-possibilità ta' kemm tista' tizdied sal-2028, il-Qorti tikkonkludi li l-ligijiet vigenti jimponu fuq ir-rikorrenti piz sproporzjonat u eccessiv b'dan illi l-jeddijiet tar-rikorrenti taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll gew lezi.

Bhala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-istat ghandu jhallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji lir-rikorrenti.

*Fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ssir referenza ghas-sentenza moghtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fit-28 ta' Mejju 2019 fl-ismijiet "***Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Generali u Lombard Bank Malta p.l.c.***" (Rik. Kost. 45/2017MCH). Rinfaccjata b'eccezzjoni identika ghal dik in dizamina, f'kawza b'fatti anagoli ghal dawk odjerni rigwardanti kirja kummercjali, il-Qorti iddikjarat :-*

"L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

(1) Ebda proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju, hlief meta hemm dispozizzjoni ta' ligi applikabbli ghal dak it-tehid ta' pussess jew akkwist:

(a) ghall-hlas ta' kumpens xieraq;"

Illi mid-dicitura tas-subinciz (1) tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-disposizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tatterminu "interess" li certament jolqtu l-kaz in ezami. L-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jipprotegi kull interess fil-proprjeta u ghalhekk l-Artikolu ma jinkisirx biss bit-tehid tal-proprjta izda anke meta jitnaqqar interess fiha.

Huwa veru li fil-kaz odjern mhemm l-ebda tehid ta' proprjeta izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz tal-kontroll tal-kera u tal-kirja, taht il-Kap. 69 u l-emendi tat-2009, tista' biss tissarraf f'kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' introjtu xieraq jew ta' uzu (Estelle Azzopardi et vs Mikelina Said et, Kost 14/12/2018, u Mikelina Said et vs Estelle Azzopardi et, Kost 14/12/2018; David Pullicino et vs Avukat Generali et, Kost 31/01/2019)."

Issir referenza ghas-sentenza moghtija mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2019 fl-ismijiet ***Rebecca Hyzler v Avukat Generali****:-*

"17. Din il-Qorti tosserva li mis-subartikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni johrog car li din id-dispozizzjoni tal-ligi hi mahsuba li tinghata interpretazzjoni wiesgha permezz tad-dicitatura taghha fejn il-kliem "interess" u "dritt" certament jolqtu l-kaz in ezami. Hu veru li m'hemm l-ebda tehid ta' proprjeta` izda l-limitazzjoni tat-tgawdija taghha principalment permezz tal-imposizzjoni ta' relazzjoni kontrattwali ta' kera bejn ir-rikorrenti u l-intimati Vella, kontroll ta' dik il-kera u tal-uzu tal-fond ghal zmien indefinit, tista' biss issarraf ghal kisba minghajr kumpens tal-interess tas-sid f'dik il-proprjeta` u ta' dritt fuqha ghall-fini ta' ntrojtu xieraq jew ta' uzu. Huwa f'dan is-sens li zviluppat il-gurisprudenza ta' din il-Qorti."

Il-Qorti ghalhekk tqis illi ghall-istess ragunijiet fuq moghtija fejn akkoljiet it-talba dwar ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, issib illi r-rikorrenti irnexxielhom jippruvaw sodisfacentement ukoll illi gie lez id-dritt fundamentali taghhom kif protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni".

8. Dan l-aggravju hu fieragħ meta tikkunsidra li l-każ jitratta dwar żewġ kirjiet kummerċjali u l-kera baxxa li għaliha huma intitolati sidien il-kera skont il-liġi. Dan apparti l-fatt li f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' bini għal skop ta' residenza. Għalhekk l-element ta' interess ġenerali hu ferm inqas.

9. Il-Qorti żżid li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma taffetwax mill-piż li qiegħed iġorr sid il-kera. Kif diġa` qalet din il-Qorti fis-sentenza John Pace et v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021:

> *"Huwa minnu wkoll dak li jgħidu l-appellanti fit-tieni argument tagħhom viz. illi llum, bis-saħħa tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kiri huwa rivedut u miżjud perjodikament. Iż-żieda fil-kera, iżda, tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi ta-kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-multiplier – il-kera attwali – u kemm il-multiplicand – ir-rata ta' żieda – ikunu realistiċi. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, iżda, il-kera, ukoll meta awmentat bis-saħħa tal-emendi tal-2009, xorta ma jilħaqx qies xieraq mal-kera li jagħti s-suq"*.

10. Dak li ddeskriviet din il-Qorti fl-imsemmija sentenza hi wkoll is-sitwazzjoni li għandna fil-każ in eżami (ara rapport tal-Perit Godwin Abela inkarigat mill-atturi u l-Perit Paul Buhagiar inkarigat mill-Avukat tal-Istat). M'hemmx dubju li l-kera m'hijiex xierqa iktar u iktar meta tikkunsidra li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini ta' kirjiet kummerċjali ngħataw garanzija li jkomplu jgawdu minn kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi, sas-sena 2028. Dan apparti l-fatt li f'kirjiet kummerċjali l-inkwilin ikun qiegħed jiġġenera qligħ finanzjarju bl-użu ta' proprjeta` ta' ħaddieħor u l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda argument li b'xi mod jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li jiġġustifika li titkompla titħallas kera daqstant baxxa għal iktar snin. Hu veru li l-protezzjoni tal-kirja tkun qiegħda sservi sabiex l-inkwilin ikompli jaqla' l-għixien tiegħu. Madankollu dan isir a skapitu tas-sidien u dik ir-raġuni m'għandha x'taqsam xejn mal-interess ġenerali iżda semmai mal-interess personali tal-inkwilin.

11. L-attur mal-affidavit ippreżenta *profit & loss account* ta' ibnu Brian Bugeja għas-sena finanzjarja li għalqet fil-31 ta' Diċembru 2018. Il-qligħ hu ta' €12,189. Apparti l-fatt li l-inkwilin hu l-konvenut u mhux Brian Bugeja, l-istess dokument ma ġiex konfermat bil-ġurament minn Brian Bugeja. Dan apparti li l-Qorti ssibha diffiċli temmen kif mastrudaxxa jagħmel qligħ daqstant baxx f'sena, mingħajr ma tingħata spjegazzjoni dettaljata. Dan meta fl-2018 il-qligħ mill-paga minima nazzjonali kien €8970.52.

12. Il-fatt li l-kirja hi protetta sal-2028 ma jfissirx li m'hemmx ksur tal-jedd fundamentali. Il-kera baxxa li ilhom snin twal jirċievu sidien il-kera u li ser tkompli għas-snin li ġejjin, hi fiha nnifsha tkomplija ta' imposizzjoni ta' piż eċċessiv fuq sidien il-kera mingħajr ġustifikazzjoni. B'hekk il-ksur ser ikompli jipperpetwa ruħu.

13. Il-fatt li bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 l-inkwilin għandu l-obbligu li jagħmel manutenzjoni ordinarja u tiswijiet (li m'humiex strutturali), m'eliminax il-piż eċċessiv li qiegħed ikollhom iġorru s-sidien b'kera li hi baxxa wisq meta paragunata mal-kera fis-suq miftuħ.

14. It-tieni aggravju jitratta dwar il-kumpens li llikwidat l-ewwel Qorti. L-Avukat tal-Istat isostni li l-ewwel Qorti naqset milli tqis:

“..... il-fatt illi l-miżura kienet legali, saret għall-għan leġittimu fl-interess pubbliku, l-emendi poġġew l-ispejjeż u l-obbligu tal-manutenzjoni fuq spallejn l-inkwilin u l-fatt li tali kirja ma tistax tibqa’ tintiret u ser tispiċċa fis-sena 2028. Il-qorti naqset milli tieħu in konsiderazzjoni wkoll il-fatt illi l-antekawża tar-rikorrenti kienu ferm kuntenti bl-inkwilini u li l-kuntratt tal-kera ġew imġedda mill-antekawża tar-rikorrenti b’mod indefinit. Dan kollu kellu jimmilita favur tnaqqis fil-kumpens akkordat mill-Ewwel Onorabbli Qorti.

Illi l-esponent iħossu aggravt ukoll mill-fatt illi fil-kalkolazzjoni tal-kumpens ikkunsidrat illi l-kirja mertu tal-każ odjern non si tratta ta’ lokazzjoni sabiex tipprovdi social housing u li ‘ma għandha ebda element residenzjali jew soċjali’. L-esponent ma jaqbilx ma’ dan u jsostni illi kirjiet kummerċjali huma importanti u neċessarji fl-ambitu soċjali daqs dawk kummerċjali u dan peress illi dawn il-kirjiet jagħmluha possibbli sabiex persuni jkunu jistgħu jaqilgħu l-għejxien għalihom u għall-familji tagħhom. Kif jixhed l-inkwilin John Bugeja fl-affidavit tiegħu mill-workshops ma jaqlax flus kbar li l-profitt fis-sena 2018 kien ta’ €12,189. Dan ġie kkonfermat mill-profit and loss account tas-sena 2018 anness bħala Dok J05 mal-affidavit tiegħu. Għaldaqstant, il-fatt illi l-kirja hija waħda kummerċjali u mhux residenzjali ma kellux ikun fattur illi abbażi tiegħu l-Ewwel Onorabbli Qorti tistabbilixxi kumpens.

Illi meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba allegat indħil fit-tgawdija ta’ ġidhom, jista’ jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq stabbilit mill-valutazzjonijiet tal-periti ippreżentati fil-mori tal-kawża.....”.

15. L-ewwel Qorti rraġunat:

“Mehudin dawn il-principji gurisprudenzjali, il-Qorti sejra tiehu diversi fatturi in kunsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens, ewlenin fosthom:

1. Il-fattur taz-zmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;
2. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrenti rcevew mingħand John Bugeja kawża tal-limitazzjonijiet imposti bl-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 u bil-Kapitolu 69 u l-kera li l-fond ghandu potenzjal jattira fis-suq hieles illum il-gurnata;
3. Skont l-Artikolu 1531I, ir-rikorrenti ghandhom jiehdu l-fond lura fis-sena 2028, diment li ma jkunx hemm tibdil legislattiv fir-rigward;
4. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu u għadhom kostretti jissubixxu lezjoni fid-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà;
5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa’ passiv ghall-htiega ta’ ntervent legislattiv effettiv sabiex johloq bilanc proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilini;
6. Il-fatt li nonostante li l-Kamra tar-Rapprezentanti promulgat ligi li tikkontempla Indici tal-Kirjiet Kummercjali li potenzjalment seta'

joffri l-bilanc mehtieg bejn l-interessi ta' sid il-kera u l-interess pubbliku; sallum l-Ezekuttiv ghandu ma promulgax dan l-indici.
7. Il-fatt li hawn si tratta ta' kirja kummercjali, anzi zewg kirjiet kummercjali; u mhux kaz ta' akkomodazzjoni socjali.
8. Incertezza intrinsika filli wiehed jirnexxielu jsib inkwilin prospettiv li jhallas kera ekwivalenti ghall-valur lokatizju.
9. L-ispejjez mehtiega sabiex is-sid izomm il-fond proprjeta' tieghu fi stat ta' manutenzjoni tajba.

Il-Qorti tosserva numru dejjem aktar jikber ta' sentenzi moghtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem li jiddikjaraw illi d-danni pekunjarji akkordati mill-Qrati Maltin wara sejba ta' lezjoni tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 1 ta' Protokoll numru 1 tal-Konvenzjoni ma jaghtux rimedju xieraq ghal-lezjoni tad-dritt fundamentali imsemmi.
....

Fil-kaz odjern dawn il-konsiderazzjonijiet ghandhom aktar rilevanza tenut kont li kif rajna hawn non si tratta ta' lokazzjoni li qed tinghata protezzjonjoni a detriment tad-drittijiet tas-sid sabiex tipprovdi "social housing" izda il-kirja in meritu hija wahda kummercjali bl-ebda element residenzjali jew socjali.

Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens gust li ghandu jinghata lir-rikorrenti bhala danni morali (non-pekunjarji) dwar il-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom kif hawn deciz ghandu jkun ta' hamest elef ewro (€5,000).

Inkwantu ghal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-Qorti segwit il-kalkolu segwenti fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet fuq elenkati:-

Fl-ewwel lok ikkonsidrat is-sena 2012 bhala l-punto di partenza, is-sena li fiha ir-rikorrent sar is-sid taz-zewg fondi immobiljari mertu tal-kawza odjerna.

Fit-tieni lok instab l-ammont medju tal-valur lokatizzju taz-zewg fondi mehuda in konsiderazzjoni l-istimi moghtija miz-zewg periti ex parte tal-partijiet. Filwaqt li l-perit tar-rikorrenti ta stima globali ta' €13,440 bhala l-valur lokatizju annwu komplessiv; il-perit tal-intimat Avukat tal-Istat ta' stima globali ta' €10,450 bhala l-valur lokatizju annwu. L-ammont medju annwali ab bazi ta' dawn l-istimi huwa ta' €11,945.00. Tenut kont illi d-danni pekunjarji ghandhom jirriflettu perijodu li jmur lura ghas-sena 2012, u tenut kont il-fatturi kollha fuq imsemmija l-Qorti qieset li jkun ekwu li bhala danni pekunjarji takkorda nofs l-ammont ta' €11,945.00 u cioe' €5,972.50 ghall-kull sena ta' lezzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni u cioe' multiplikati ghal tmien (8) darbiet (2012 - 2020): sebgha u erbghin elf, seba' mija u tmenin ewro (€47,780) li qed jigu arrotondati ghal tmienja u erbghin elf ewro (€48,000)".

16. Il-Perit Paul Buhagiar, inkarigat mill-Gvern, ta stima tal-valur lokatizju:

i. Vulcan: 2012 - €4,030; 2013 - €4,270; 2014 - €4,560; 2015 - €4,850; 2016 - €5,190; 2017 - €5,630; 2018 - €6,060; u 2019 - €6,500;
ii. Neptune: 2012 - €2,450; 2013 – 2,590; 2014 – €2,770; 2015 - €2,950; 2016 - €3,150; 2017 - €3,420; 2018 - €3,680; u 2019 €3,950;

17. Il-Perit Godwin Abela, inkarigat mis-sidien, għamel rapport datat 21 ta' Diċembru 2018 u ta l-opinjoni li l-kirja tal-fond Neptune kienet €4,800 fis-sena filwaqt li Vulcan kellu valur lokatizju ta' €8,640. Total ta' €13,440.

18. L-ewwel Qorti kkalkolat il-kumpens pekunjarju b'effett mis-sena 2012, ċioe` meta r-rikorrent sar sid. Il-kalkoli saru fuq medja ta' kera fl-ammont ta' €11,945, bażati fuq stima tal-2018 tal-Perit Abela €13,440 u stima tal-2019 fl-ammont ta' €10,450 fil-każ tal-Perit Buhagiar.

19. L-ewwel Qorti llikwidat il-kumpens għall-perjodu ta' tmien snin. Fatt li ma ġiex kontestat minn xi ħadd mill-partijiet. Għas-snin ta' qabel l-2018, il-Qorti għandha biss stima tal-perit inkarigat mill-perit tal-Gvern. Dik hi

prova fiha innifsha. Għalhekk mis-sena 2012 sa 2017 il-kera globali skont dik l-istima hi €45,860. Għas-sena 2018 u 2019 il-Qorti ser tikkalkola fuq medja ta' €11,590 bażat fuq stimi tal-2018 li saru miż-żewġ periti (Perit Abela - €13,440 u Perit Buhagiar - €9,740). Total ta' €23,180 kera għas-snin 2018 u 2019. B'hekk it-total ta' kera hu €45,860 + €23,180 = €69,040.

20. F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak li qalet il-QEDB fil-każ Marshall and Others v. Malta tal-11 ta' Frar 2020:

> *"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. 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 (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)".*

21. Il-Qorti kkunsidrat ukoll dak li qalet il-QEDB fis-sentenza Cauchi v. Malta tal-25 ta' Marzu 2021 (ara paragrafi 103-105 ta' dik is-sentenza).

22. Mill-kera ser tnaqqas 20% meħud in konsiderazzjoni l-interess ġenerali, 20% oħra minħabba li m'hemmx garanzija li l-proprjeta` kienet ser tkun dejjem mikrija matul il-perjodu in eżami, u 10% oħra biex titqies

taxxa li kieku kellu jħallas is-sid fuq il-qligħ. Dan apparti l-kera li s-sid suppost ġabar mingħand l-inkwilin fl-ammont ta’ €1,469 matul it-tmien snin li għalihom ġie likwidat il-kumpens (kalkolat fuq kera oriġinali ta’ €93.18 fis-sena għal kull fond, u awmentat b’seħħ mill-2010 skont l-art. 1351D tal-Kodiċi Ċivili). Għaldaqstant, il-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti qiegħed jiġi likwidat fl-ammont ta’ tmienja u tletin elf, mitejn u tmienja u disgħin ewro (€38,298) u s-sentenza tal-ewwel Qorti ser tiġi varjata f’dan is-sens.

23. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta’ €5,000 ma sar l-ebda argument min-naħa tal-appellant Avukat tal-Istat.

Appell ta’ John Bugeja.

24. L-ewwel aggravju hu dwar dik il-parti tas-sentenza appellata li biha l-ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjoni ta’ dan il-konvenut li l-atturi naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji. Isostnu li ġialadarba l-ilment hu dwar l-awment fil-kera u l-indiċi li jissemma fl-Art. 1531 tal-Kodiċi Ċivili li baqa’ ma ġiex ippubblikat mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni, l-atturi setgħu iħarrku lill-Ministru responsabbli talli ma ppubblikax l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta` u sabiex jippubblika dak l-Indiċi.

25. L-ewwel Qorti qalet:

> *"L-**Artikolu 1531D (2) tal-Kapitolu 16** jipprovdi li "Il-kera mid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta'Jannar, 2014, għandu jiġi stabbilit bi qbil bejn il-partijiet. Fin-nuqqas ta' qbil, għandu jittieħed bħala gwida għall-kera l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjetà kif jista jiġi stabbilit b'regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni u fin-nuqqas ta' regolamenti, il-kera għandu mill-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2014, jogħla b'ħamsa fil-mija fis-sena sad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija regolamenti." Minn qari akkurat ta' dan il-provvediment jirrizulta li l-Legislatur iddelega lill-Ministru responsabbli ghall-akkomodazzjoni sabiex johrog Indici tal-Valur Kummercajli tal-Proprjetà li kellu jipprovdi qafas ta' kif, fin-nuqqas ta' ftehim bejn l-inkwilin u s-sid, seta' wiehed jasal ghall-quantum tal-kera rivedut dovut. Din il-Qorti hija tal-fehma li ghalkemm huwa minnu li r-rimedju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa wiehed straordinarju u meqjus bhala "a measure of last resort", ir-rimedju mhux ta' natura kostituzzjonali li skond l-intimat Bugeja kien ghad-disposizzjoni tar-rikorrenti ma hux fil-ferhma ta' din il-qorti rimedju li jissodisfa l-karatteristici ta' wiehed accessibbli, xieraq, effettiv u adegwat, elementi li l-intimat Bugeja naqas milli juri fis-sottomissjonijiet tieghu".*

26. Minn qari tal-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili hu evidenti li l-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni soċjali m'għandux obbligu li jippubblika l-Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta`. Tant hu hekk li l-liġi tipprovdi għal dak li jiġri f'każ li r-regolamenti ma jiddaħħlux fis-seħħ. Dan apparti li m'hemmx garanzija li jekk ir-regolamenti qatt jidħlu fis-seħħ ser iservu sabiex itaffu l-piż li sidien il-kera qiegħed ikollhom iġorru filwaqt li l-inkwilin f'kirja kummerċjali jkompli jgawdi minn kirja protetta u fl-istess ħin iħallas kera miżera.

27. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju.

28. L-ewwel parti tat-tieni aggravju hu li l-ewwel Qorti qieset li l-atturi qegħdin jattakkaw mhux biss id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, b'mod

partikolari l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili, iżda inkludiet ukoll il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan meta dik il-liġi ma tissemmiex fir-rikors promotur. Isostni li l-ewwel Qorti ma kellhiex tagħmel referenza għal dik il-liġi peress li l-atturi m'għamlux referenza għaliha fir-rikors promotur.

29. Hu fatt li fil-parti dispożittiva tas-sentenza l-ewwel Qorti ddikjarat li l-konvenut Bugeja ma jistax *"6..... jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilu sa issa mill-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta"*.

30. Hu fatt li fir-rikors promotur tal-atturi ma jissemmiex espressament il-Kapitolu 69. Madankollu, fit-tieni talba l-atturi talbu lill-ewwel Qorti sabiex tagħtihom *"... dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluż il-pussess lura tal-fond fuq imsemmi u kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti"*. Ġialadarba l-ewwel Qorti kkonkludiet li l-awment tal-kera skont l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili qiegħed xorta jpoġġi piż eċċessiv fuq sid il-kera, kellha jedd li bħala rimedju tagħti ordni fis-sens li l-inkwilin Bugeja ma jkomplix igawdi mill-protezzjoni li tagħti l-liġi speċjali (L-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tal-Kiri ta' Bini, Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta). Hu bis-saħħa ta' dik il-liġi li l-konvenut Bugeja qiegħed igawdi minn kirja protetta versu ħlas ta' kera baxxa li issa ilha snin timponi piż eċċessiv fuq l-atturi li huma sidien il-

kera. L-inkwilin m'għandux jedd jippretendi li l-kirja tibqa' tiġġedded bis-saħħa tal-Kap. 69 meta s-sidien mhumiex jirċievu kera suffiċjenti.

31. It-tieni parti tal-aggravju hu li l-ewwel Qorti ma setgħet qatt issib ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li dik id-disposizzjoni ma tapplikax *in vista* tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalkemm ingħatat eċċezzjoni f'dak is-sens (ara eċċezzjoni numru 5 tal-konvenut Bugeja a fol. 52), mis-sentenza appellata ma jirriżultax li l-ewwel Qorti għamlet xi konsiderazzjonijiet f'dak ir-rigward. L-ilment tal-atturi jirreferi għall-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili li jirregola l-awment tal-kera. Disposizzjoni introdotta bl-Att X tal-2009. Strettament dan l-ilment jolqot lill-Avukat tal-Istat ġialadarba jitratta dwar jekk l-eżenzjoni kontemplata fl-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni tapplikax għall-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili. Dan apparti li dan l-ilment mhu ser ikun ta' ebda konsegwenza fuq l-eżitu finali tal-kawża peress li l-ewwel Qorti sabet ukoll ksur tal-Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni.

32. Madankollu, u f'kull każ dik id-disposizzjoni tipprovdi:

> *"(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –*
>
> *(a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;*

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni".

33. Qabel l-Att X tal-2009 li bih sar parti mill-Kodiċi Ċivili l-Art. 1531D, l-awment fil-kera ta' kirjiet kummerċjali kien ukoll regolat mill-Kap. 69. Liġi li kienet fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962. L-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili ħa l-post tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 li l-awment ta' kera għandu jsir bil-permess tal-Bord u ma jkunx iktar minn dak li tipprovdi l-istess liġi speċjali. Madankollu l-Art. 1531D tal-Kodiċi m'għamilx *"(c) ...... il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà"* u lanqas ma serva biex isir dak li jissemma f'paragrafi (a), (b) u (d). Għalhekk l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili hu protett bis-saħħa tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

34. Bit-tielet aggravju l-konvenut jilmenta li wara sentenza mogħtija mill-Bord Li Jirregola l-Kera fis-26 ta' Jannar 2017, l-atturi interpellaw lill-konvenut sabiex iħallas il-kera awmentata bir-rata kontemplata fl-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili u l-ħlas sar. Għaldaqstant isostni li l-atturi ma jistgħux l-ewwel jinvokaw l-Art. 1531D u imbagħad igħidu li dik id-disposizzjoni tikser il-jedd fundamentali tagħhom.

35. Jirriżulta li b'sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera fil-kawża Louis Apap Bologna v. John Bugeja (75/2010) tas-26 ta' Jannar 2017, il-Bord ċaħad it-talba tal-atturi sabiex jordna l-iżgumbrament tal-konvenut. Jirriżulta wkoll li matul is-sena 2017 l-attur irċieva arretrati ta' kera awmentata skont l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili, u bla preġudizzju għall-pretensjoni ulterjuri ladarba jiġi pubblika l-*Indiċi tal-Valur Kummerċjali tal-Proprjeta`* (ara dokumenti a fol. 139 sa 142).

36. Il-fatt li l-atturi rċevew ħlasijiet ta' kera awmentata skont l-imsemmija disposizzjoni ma jfissirx b'daqshekk li rrinunzjaw għal jedd tagħhom li fil-futur jilmentaw li dik id-disposizzjoni qiegħda tikser il-jedd fundamentali tagħhom protett taħt l-Art. 1 tal-ewwel protokoll u l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni. Lanqas ma jista' jfisser li l-atturi kienu kuntenti bl-awment fil-kera li tipprovdi għalih il-liġi. Dik id-disposizzjoni tipprovdi għall-persentaġġ fiss ta' awment tal-kera, u li dwaru sidien il-kera m'għandhom l-ebda kontroll. Ovvjament diment li hemm kirja protetta, għandhom kull jedd li jirċievu l-kera li għaliha huma intitolati skont il-liġi. B'daqshekk ma jfissirx li sidien il-kera huma kuntenti bis-sitwazzjoni. Madankollu l-fatt li talbu l-kera li għandhom jedd għaliha skont il-liġi, ma jfissirx li għandhom jiġu mċaħħda mill-jedd li jilmentaw li dik il-liġi tilledi l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta`.

37. Għaldaqstant, tiċħad ukoll it-tielet aggravju.

38. Ir-raba' aggravju tal-konvenut Bugeja hu li l-ewwel Qorti żbaljat meta ddikjarat li ma jistax ikompli jistrieħ fuq il-protezzjoni li jagħtih l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili u l-Kap. 69;

> *"8.3 Żbaljat fir-rigward tal-pronunzjament tagħha fir-rigward tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta peress illi hija ma kinitx adita jew imsejħa sabiex tippronunzja ruħha fuq dak il-Kap. tal-Liġijiet ta' Malta jew xi disposizzjoni partikolari tal-istess;*
>
> *8.4 Żbaljat ukoll fir-rigward tal-pronunzjament tagħha fir-rigward tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta peress illi tali artikolu ma joffri l-ebda protezzjoni lill-esponenti bħala inkwilin iżda joffri żieda jew awment fil-kera pagabbli lir-rikorrenti"*.

39. F'dan ir-rigward din il-Qorti tirreferi għall-konsiderazzjonijiet li diġa` saru fir-rigward tat-tieni aggravju tal-konvenut Bugeja. Iżżid ukoll li l-Art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili qiegħed jagħti protezzjoni lill-inkwilin fis-sens li jiġġarantixxi li titħallas kera kontrollata. Kera li m'hijiex biżżejjed u li qiegħda timponi piż sproporzjonat fuq sidien il-kera.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-appelli billi:

i. Tilqa' parzjalment l-appell tal-Avukat tal-Istat u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li l-kumpens pekunjarju qiegħed jiġi likwidat fl-ammont ta' tmienja u tletin elf mitejn u tmienja u disgħin ewro (€38,298) minflok is-somma ta' tmienja u erbgħin elf ewro (€48,000) likwidata mill-ewwel Qorti. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti. Spejjeż tal-appell

jinqasmu in kwantu għal 80% a karigu tal-Avukat tal-Istat u 20% a karigu tal-appellati Apap Bologna.

ii. Tilqa' parzjalment l-appell ta' John Bugeja u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-30 ta' Settembru 2020 fis-sens li għar-raġuni mogħtija tiċħad l-ewwel talba tal-atturi in kwantu tirreferi għall-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Għall-kumplament tiċħad l-appell tal-konvenut John Bugeja. Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal 15% a karigu tal-appellati u l-kumplament a karigu tal-konvenut Bugeja.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr