QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2021.

Numru 5

Rikors numru 112/20/1LM

Mary Lourdes Cilia Scapellato

v.

Georgia Sammut u l-Avukat tal-Istat

1. L-attriċi hija l-proprjetarja ta' fond li jinsab f'Victory Street, Qormi, liema fond hija akkwistat in parti mill-eredita ta' missierha, Peter Cilia u in parti permezz ta' akkwist *inter vivos* mingħand ħutha u ommha. Dan il-fond kien ingħata minn missierha b'titolu ta' kera lil Anthony Sammut fl-1962 versa l-kera annwali ta' Lm62 (€144.42). Sammut baqa' jghix f'dan il-fond sal-mewt tiegħu fl-2011, filwaqt li għadha tgħix fl-istess fond il-konventa, mart Anthony Sammut. L-attrici kienet intavolat proċeduri kontra Anthony Sammut sabiex tiġi awmentata l-kera, li kienu

eventwalment ġew tranżatti f'Diċembru 2010 wara qbil illi b'effett minn Marzu 2011 il-kera pagabbli kellha tkun ta' €288.84 fis-sena. Fl-2014 kien hemm awment ieħor tal-kera a tenur tal-liġi, u l-kera pagabbli saret €300.84 fis-sena, u dan kien l-aħħar awment fil-kera pagabbli. Skont l-attriċi, il-ftehim li waslet għalih mal-inkwilini fl-2010 ma kienx għaliex hija xtaqet li tibqa' f'din ir-relazzjoni ta' lokazzjoni, iżda kien biss frott tal-fatt illi ma kellhiex għażla oħra minħabba l-limitazzjonijiet imposti fuqha permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-attriċi tilmenta l-Artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, abbinati mal-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, huma leżivi tad-drittijiet tagħha sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan għaliex b'konsegwenza tagħhom hija ma tistax toħroġ mir-relazzjoni lokatizja li tinsab fiha u ma tistax tvarja l-korrispettiv li tirċievi għaliha.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lil Ewwel Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara li l-Artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat mal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jiksru l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;
2. Tiddikjara li l-Artikolu 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat mal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);
3. Tillikwida kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet tal-esponenti sa mid-data minn meta l-fond de quo ġie f'idejn l-esponenti;
4. Tordna l-ħlas tal-kumpens hekk likwidat mill-intimati, in solidum bejniethom;
5. Tordna illi l-intimata Georgia Sammut m'għandha l-ebda dritt tkompli fil-pussess tal-fond de quo u tagħtiha żmien perentorju sabiex tiżgombra minnu; u

6. Tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi u r-rimedji l-oħra kollha opportuni li tqis xierqa sabiex twettaq u tiżgura l-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni."

3. Il-konvenuta Georgia Sammut eċċepiet, *inter alia,* illi hija m'għandha tħallas l-ebda kumpens kif mitlub mill-attriċi fir-raba' talba u lanqas ma għandha tħallas l-ispejjeż tal-kawża, illi l-attriċi għandha tressaq prova tat-titolu tagħha, illi l-attriċi ma tistax issostni li hija vittma ta' leżjoni ta' drittijiet fondamentali meta hija daħlet b'mod għal kollox volontarju fi ftehim privat fis-7 ta' Diċembru 2010 li għandu s-saħħa tal-liġi bejn il-partijiet, illi hija mara anzjana li tgħix waħedha u qed tiġġieled il-marda tal-kanċer u ilha tirrisjedi fl-istess fond mill-1962 u għalhekk f'dawn iċ-ċirkostanzi ma hemm l-ebda ksur ta' drittijiet fondamentali, illi l-leġislatur ħoloq rimedji għal ċirkostanzi konsimili, per eżempju tramite l-Att XXVII tal-2018 u jkun inġust u diskriminatorju jekk dawn ir-rimedji jiġu applikati fir-rigward ta' ċertu kategoriji ta' kirjiet biss u li l-Qorti m'għandha l-ebda setgħa li tiżgombraha mill-fond in kwistjoni.

4. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* illi l-attriċi għandha ġġib prova tat-titolu tagħha, li l-attriċi hija marbuta b'dak li għamlu l-predeċessuri tagħha, li l-kuntratt ta' kera in kwistjoni sar wara d-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u għalhekk l-awturi tal-attriċi daħlu f'din il-kirja b'mod volontarju u b'konsapevolezza tar-reġim legali applikabbli, illi fir-rigward ta' dik il-porzjon tal-proprjeta` akkwistata mill-

attriċi, hija akkwistat din il-porzjon meta kienet taf li kienet suġġetta għal kirja protetta, li hekk kif l-attriċi ffirmat kuntratt ġdid mal-inkwilini f'Diċembru 2010 il-kirja ma baqgħetx aktar regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta iżda hija rregolata esklussivament bid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili kif kienu fis-seħħ wara l-emendi tal-1995, illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri, illi m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jħoss li huma xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` u l-liġijiet in kwistjoni saru fl-interess ġenerali sabiex jinżamm bilanċ ekwu bejn l-interess tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu in ġenerali, u li f'każ li jinstab li effettivament hemm ksur, dikjarazzjoni f'dan is-sens hija suffiċjenti u m'hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mill-attriċi.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-28 ta' Mejju 2021 ġie deċiz hekk:

> "Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:
> 1) Tilqa' parzjalment id-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għar-rigward tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, imma mhux fir-rigward tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Georgia Sammut, ħlief għall-ewwel eċċezzjoni tagħha li qed tiġi milqugħha sa fejn qalet li m'għandhiex tkun hija li tagħmel tajjeb għall-kumpens li ser jiġi likwidat minn din il-Qorti a favur tar-rikorrenti;
> 2) Tiddikjara li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jikser l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;
> 3) Tiddikjara li l-artikolu 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinat mal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-

> Drittijiet tal-Bniedem (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);
> 4) Tillikwida kumpens xieraq għall-imsemmi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti fis-somma ta' wieħed u tletin elf Euro (€31,000) għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens;
> 5) Tiddikjara li l-intimata m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni li jagħtiha l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 għar-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;
> 6) Tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.
>
> L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat."

6. Il-konvenuta Georgia Sammut ippreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fl-10 ta' Ġunju 2021 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka is-sentenza appellata billi tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha u tiċħad it-talbiet attriċi jew alternattivament sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi filwaqt li tikkonfermaha fejn sabet leżjoni tad-drittijiet tal-attriċi u konsegwentement illikwidat u ordnat ħlas ta' kumpens mill-Avukat tal-Istat, tħassarha mill-bqija b'mod partikolari fejn iddikjarat illi hija m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni li jagħtiha l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 għar-rigward tal-okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

7. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tal-appell tiegħu għall-appell ta' Georgia Sammut fl-24 ta' Ġunju 2021 flimkien ma' appell inċidentali, permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirrevoka u

tannulla s-sentenza appellata fis-sens illi tiddikjara li m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tnaqqas sostanzjalment il-kumpens mogħti mill-Ewwel Qorti u finalment tvarja l-allokazzjoni tal-ispejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti.

8. Mary Lourdes Cilia Scapellato ppreżentat ir-risposta tagħha għall-appell ta' Georgia Sammut u l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat, flimkien ma' appell inċidentali, fil-5 ta' Lulju 2021, permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tirriforma r-raba' kap tas-sentenza appellata billi tħassar dik il-parti fejn ġie llikwidat kumpens fis-somma ta' €31,000 għad-danni pekunarji u non-pekunarji, u minflok tillikwida kumpens xieraq fis-somma ta' €91,972.02 għad-danni pekunarji kif ukoll pagament ta' €10,000 għad-danni non-pekunarji, flimkien ma' pagament ta' darba f'imgħax ekwivalenti għal 5% u ċioe` €5,098.60, biex b'hekk il-kumpens totali jkun fl-ammont ta' €107,070.62, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata fil-kumplament tagħha, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenuti appellati.

9. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tal-appell tiegħu għall-appell inċidentali tal-attriċi permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell inċidentali imressaq mill-attriċi, bl-ispejjeż kollha kontra tagħha.

10. Georgia Sammut ressqet ir-risposta tal-appell tagħha għall-appell inċidentali tal-attriċi permezz ta' liema eċċepiet preliminarjament illi r-risposta tal-appell u l-appell inċidentali tal-attriċi ġew preżentati *fuori termine* u għalhekk huma rriti u nulli, li l-istess atti huma irriti u nulli għaliex ġew preżentati meta l-attriċi ma kinitx Malta iżda ma ġewx preżentati minn prokuratur, u mingħajr preġudizzju għal dan illi m'għandha xejn xi tgħid fir-rigward tal-mertu tal-appell inċidentali tal-attriċi peress illi jitratta l-likwidazzjoni tal-kumpens.

Ikkonsidrat;

Il-validita` tar-risposta tal-appell u l-appell inċidentali tal-attriċi

11. Il-konvenuta Sammut eċċepiet preliminarjament illi r-risposta tal-appell u l-appell inċidentali tal-attriċi huma irriti u nulli għaliex ġew preżentati *fuori termine.*

12. Mill-atti jirriżulta illi l-attriċi preżentat att wieħed, permezz ta' liema rrispondiet għall-appell prinċipali ppreżentat minn Georgia Sammut u ressqet appell inċidentali, kif ukoll irrispondiet għall-appell inċidentali preżentat mill-Avukat tal-Istat. Mill-atti jirriżulta pero` illi hija kienet ġiet notifikata bir-rikors tal-appell ta' Sammut u l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat f'data differenti. Fil-fatt, filwaqt illi hija ġiet notifikata bl-appell

inċidentali tal-Avukat tal-Istat fit-28 ta' Ġunju 2021, hija kienet ġiet notifikata bl-appell prinċipali ta' Sammut fil-15 ta' Ġunju 2021.

13. Minn dan isegwi illi l-attriċi kellha sal-25 ta' Ġunju 2021 sabiex tressaq ir-risposta tagħha għall-appell prinċipali ta' Sammut u l-appell inċidentali, filwaqt li kellha sad-9 ta' Lulju 2021 biex tressaq ir-risposta tagħha għall-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat. Jirriżulta pero` illi l-attriċi ressqet iż-żewġ risposti u l-appell inċidentali tagħha fil-5 ta' Lulju 2021. Għalhekk, filwaqt li kienet għadha fil-ħin sabiex tippreżenta r-risposta tagħha għall-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat, huwa evidenti li r-risposta tal-attriċi għall-appell ta' Sammut ġiet preżentata ferm wara li għalaq it-terminu mpost mil-ligi ta' tmint' ijiem tax-xoghol ai termini tar-regolament 4(2) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09. Minn dan isegwi illi mhux biss ir-risposta tal-attriċi għall-appell ta' Georgia Sammut hija irrita u nulla stante li *fuori termine*, iżda hu konsegwentement irritu u null ukoll l-appell inċidentali preżentat minnha.

14. Għaldaqstant il-Qorti tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' Georgia Sammut għar-risposta tal-appell u l-appell inċidentali tal-attriċi, u tiddikjara irriti u nulli r-risposta tal-appell tal-attriċi għall-appell ta' Georgia Sammut u l-appell inċidentali tal-attriċi.

<u>**L-Appell ta' Georgia Sammut**</u>

L-Ewwel Aggravju

15. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha l-konvenuta Sammut tikkontendi illi l-Ewwel Qorti messha applikat id-disposizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021. Il-konvenuta targumenta illi meta ngħatat is-sentenza appellata il-liġi in kwistjoni kienet ippubblikata u ben magħrufa, tant li daħlet fis-seħħ ftit tal-jiem wara, u ċioe` fl-1 ta' Ġunju 2021. Il-konvenuta tikkontendi illi minħabba f'hekk hija ġiet assoġġettata għal inġustizzja notevoli u trattament diskriminatorju fl-ewwel lok għaliex issa l-attriċi għandha rimedju xieraq għal-lanjanzi tagħha u t-tieni nett għaliex hija ġiet żvestita mit-titolu tagħha filwaqt li inkwilini oħra bħala għandhom il-benefiċċju ta' dan is-saff ta' protezzjoni ġia rikonoxxut permezz ta' sentenzi oħra mogħtija fir-rigward tal-kirjiet regolati permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. L-Avukat tal-Istat jissottometti illi filwaqt li jifhem l-argumenti magħmula mill-appellanti Sammut, l-Ewwel Qorti ma naqsitx fid-deċiżjoni tagħha u dan stante li l-liġi li għaliha tagħmel referenza l-appellanti daħlet fis-seħħ wara l-għoti tas-sentenza. Pero` jirrimetti ruħu għal ġudizzju ta' din il-Qorti speċjalment rigward il-possibilita` li ssir dikjarazzjoni minn din il-Qorti f'dan l-istadju fir-rigward tal-emendi fil-liġi li daħlu fis-seħħ wara l-għoti tas-sentenza appellata.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

17. Din il-Qorti tqis illi dan l-aggravju huwa infondat. Meta ngħatat is-sentenza appellata l-Att XXIV tal-2021 kien għadu ma daħalx fis-seħħ u għalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta tat is-sentenza tagħha daqs li kieku dan l-Att ma kienx jeżisti, ġaladarba effettivament kien għad ma kellu l-ebda forza legali. Dan apparti l-fatt illi lanqas li kieku l-istess Att kien diġa` daħal fis-seħħ meta ngħatat is-sentenza appellata, huwa evidenti illi l-kawża odjerna ma kinitx titratta l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz ta' dan l-Att, billi la ġew impunjati mill-attriċi u lanqas ma ġew invokati fir-risposta tal-konvenuta u/jew l-Avukat tal-Istat, u lanqas ma ntalab fil-mori tal-kawża li l-Ewwel Qorti tieħu kont ta' dawn l-emendi. Il-Qorti tinnota illi fil-fatt minkejja illi l-appellanti targumenta li dan l-Att kien pubbliku u magħruf hija m'għamlet l-ebda rikors għas-sospensjoni tal-prolazzjoni tas-sentenza u sussegwentement rikors sabiex tiġi awtorizzata tippreżenta risposta ulterjuri in vista tal-emendi l-ġodda.

18. Fir-rigward tal-argument tal-appellanti Sammut illi huwa inġust u diskriminatorju li Qrati oħra jieħdu in konsiderazzjoni r-rimedji provduti mil-leġislatur fir-rigward tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta filwaqt li l-Ewwel Qorti m'għamlitx hekk, il-Qorti tosserva illi dawk ir-rimedji huma applikabbli biss f'każijiet li jirrigwardaw il-Kapitolu 158 u senjatament il-konverżjoni ta' enfitewsi temporanja għal lokazzjoni b'applikazzjoni tal-liġi. M'hemm xejn inġust jew diskriminatorju mill-fatt illi l-Ewwel Qorti ma

ħaditx konjizzjoni ta' dawn ir-rimedji, għaliex l-Ewwel Qorti kellha neċessarjament tiddeċiedi a bażi tar-reġim legali applikabbli għall-fattispeċi tal-kawża li kellha quddiemha.

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

20. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud safejn kompatibbli mar-raġunament magħmul fil-paragrafu preċedenti.

It-Tieni Aggravju

21. Permezz ta' dan l-aggravju l-konvenuta targumenta illi l-Ewwel Qorti ma tatx id-debita konsiderazzjoni għaċ-ċirkostanzi partikolari tagħha. Hija targumenta li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tieħu biss in konsiderazzjoni kalkolu matematiku dwar il-kera pagabbli skont il-liġi u l-kera perċepibbli fuq is-suq liberu, iżda kellha tieħu kont ukoll tal-fattispeci li jsawru l-każ, b'mod partikolari x-xjuħija tal-konvenuta li llum għandha 87 sena, il-fatt li tgħix biss bil-pensjoni li tlaħħaq għal €8,000 fis-sena u l-fatt li hija marida bil-kanċer anke jekk dan jinsab taħt kontroll. Hija tissottometti illi ċertament mhux l-ispirtu tal-Konvenzjoni Ewropea illi persuna fiċ-ċirkostanzi tagħha tispiċċa mingħajr dar wara sempliċi eżerċizzju matematiku. Rigward il-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti li hija għandha diversi assi mmobiljarji rreġistrati f'isimha u li kienet anke disposta li tixtri l-proprjeta` mertu ta' dawn il-proċeduri għall-prezz stabbilit mill-Perit Tekniku ssottomettiet illi mit-tlett proprjetajiet immobblijarji li għandha, tnejn minnhom akkwistathom b'wirt u huma mikrija lil terzi taħt kirja protetta, filwaqt li l-proprjeta` l-oħra hija remissa bil-valur ta' €40,000, u li hija kienet lesta li tixtri l-fond in kwistjoni bl-għajnuna ta' wliedha għaliex uliedha riedu jevitaw li tiġi żgumbrata mill-fond fejn dejjem għexet.

22. L-Avukat tal-Istat jissottometti illi ġaladarba l-Ewwel Qorti ma ddeterminatx it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuta mill-fond in kwistjoni, dan m'huwiex il-forum idoneju sabiex jiġu trattati l-fattispeċie partikolari tal-konvenuta. Iżid illi dawn iċ-ċirkostanzi partikolari jistgħu

pero` jittieħdu in konsiderazzjoni ai fini tar-rimedju ordinarju li nħoloq permezz tal-artikolu ġdid 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

23. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju m’għandux mis-sewwa. Iċ-ċirkostanzi partikolari tal-appellanti Sammut ma setgħux legalment iwasslu lill-Ewwel Qorti sabiex issib illi l-attriċi ma sofriet l-ebda leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha. L-ewwelnett, l-Ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatt illi l-leġislazzjoni impunjata ġiet introdotta mil-leġislatur għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u fl-ambitu tal-akkomodazzjoni soċjali. Għalhekk iċ-ċirkostanzi tal-appellanti bħala persuna fil-ħtieġa ta’ protezzjoni soċjali fil-fatt ġew meħuda in konsiderazzjoni mill-Ewwel Qorti. Inoltre l-Qorti tosserva li l-Ewwel Qorti ħadet kont tal-fatt li l-appellanti hija l-proprjetarja ta’ tlett proprjetajiet immobbli. Huwa minnu illi tnejn minn dawn il-proprjetajiet huma soġġetti għall-kirja protetta, iżda ma jirriżultax illi l-appellanti ħadet xi passi legali sabiex titlob awment fil-kera jew sabiex tieħu lura l-pussess ta’ imqar waħda minn dawn il-proprjetajiet.

24. Barra minn hekk, l-Ewwel Qorti ġustament ikkonkludiet illi l-attriċi qed issofri piż individwali sproporzjonat kaġun tal-lokazzjoni mgawdija mill-appellanti. Huwa minnu illi fil-ġurisprudenza kemm ta’ din il-Qorti u kif ukoll tal-Qorti Ewropea jinsab ritenut illi fl-isfera tal-akkomodazzjoni

soċjali interferenzi fit-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tas-sidien tramite kontroll mill-Istat intiż sabiex jipproteġi inkwilini vulnerabbli huma ġustifikati. Pero` huwa wkoll ritenut illi dawn il-miżuri huwa ġustifikati mhux biss jekk ikunu legali, iżda wkoll jekk tinżamm relazzjoni ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess ġenerali li jkunu jittutelaw, billi s-sid m'għandux jiġi mgħobbi b'piż individwali sproporzjonat. Dan għaliex jinkombi fuq l-Istat l-obbligu li jiggarantixxi d-drittijiet fondamentali u għalkemm huwa leġittimu li parti minn dan l-obbligu jintrefa' minn dawk il-membri tas-soċjeta` li jinsabu f'posizzjoni li jagħmlu hekk, dan ma jfissirx illi l-piż kollu jew il-maġġorparti tiegħu għandu jiġi spostat għal fuq iċ-ċittadin privat. Għalhekk il-Qorti tqis illi m'hemm xejn żbaljat fir-raġunament tal-Ewwel Qorti a bażi ta' liema waslet għall-konklużjoni illi l-attriċi sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha.

25. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

<u>L-Appell Inċidentali tal-Avukat tal-Istat</u>

L-Ewwel Aggravju

26. L-Avukat tal-Istat jargumenta permezz ta' dan l-aggravju illi l-Ewwel Qorti naqset milli tqis li l-Kapitolu 16 u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bħala liġijiet eżistenti qabel l-1962, jinsabu protetti bl-Artikolu 47(9) tal-

Kostituzzjoni. Jargumenta illi ż-żewġ liġijiet ġew imdaħħla fis-sistema legali Maltija ferm qabel l-1962 u għalhekk ai termini tal-artikolu imsemmi m'humiex suġġetti għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan kif jinsab ikkonfermat f'diversi sentenzi ta' din il-Qorti.

27. L-attriċi targumenta illi s-sens u l-motivazzjoni wara dan l-aggravju ma jiftiehemx għaliex minn qari tas-sentenza appellata jirriżulta li l-Ewwel Qorti laqgħet id-disa' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat[1] safejn l-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni jolqot l-Artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ċaħditha biss fejn l-appellant ippretenda li jolqot ukoll l-Artikolu 1531C Kodiċi Ċivili.

28. L-Ewwel Qorti waslet għad-deċiżjoni tagħha wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "17.L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li din l-azzjoni hija improponibbli għaliex ir-rikorrenti qiegħda tattakka liġi li daħlet fis-seħħ ferm qabel l-1962, u għalhekk din il-liġi taqa' barra mill-iskop tal-protezzjoni mogħtija bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt jirriżulta li l-Kap. 69 iddaħħal fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931, u għalhekk ferm qabel it-3 ta' Marzu, 1962.
>
> 18. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jaqra hekk:
>
> > "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 –

[1] Dan l-aggravju jaqra hekk: "Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċċepixxi illi safejn ir-rikorrent qiegħed jattakka t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fuq is-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, it-talbiet tar-rikorrenti huma wkoll irreċevibbli fit-termini tal-Artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu 1962 u għaldaqstant din il-liġi ma tistax tkun suġġetta għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;"

> (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;
> (c) 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."

Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment għal dak deċiż fis-sentenza fl-ismijiet Patricia Curmi et vs. Avukat Ġenerali:

> "Riferibbilment għall-każ tal-lum, ma hemmx dubju illi l-liġijiet relattivi għall-kirja mertu tal-kawża saru qabel it-3 ta' Marzu, 1962. Saru emendi għal dawk il-liġijiet. Il-Qorti m'għandhiex prova li xi emendi kienu jaqgħu taħt xi wieħed mill-eċċezzjonijiet ravviżati fil-paragrafi (a) sa (d) tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ... din il-Qorti tqis illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kienu saved bl-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ma tistax tiġi avvanzata mir-rikorrenti pretensjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."

19. Il-Qorti tirrileva li għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 ma jaqgħux fl-ambitu tal-protezzjoni pprovduta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, madanakollu r-rikorrenti f'dawn il-proċeduri qiegħda tattakka wkoll il-kostituzzjonalità tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, liema artikolu tal-liġi ddaħħal fil-Kodiċi Ċivili tagħna permezz tal-emendi li ġew introdotti bl-Att X tal-2009. Għaldaqstant ma jistax jingħad li l-azzjoni tar-rikorrenti hija improponibbli sa fejn qed titlob lill-Qorti sabiex tagħmel evalwazzjoni dwar jekk l-imsemmija Att X tal-2009 huwiex leżiv tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti jew le."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

29. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju għandu mis-sewwa. Jidher illi l-Ewwel Qorti ddeċidiet illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli fir-rigward tal-1531C tal-Kodiċi Ċivili għaliex dak l-artikolu ddaħħal fil-Kodiċi Ċivili permezz tal-emendi li ġew introdotti bl-Att X tal-2009. Pero` din il-konsiderazzjoni hija żbaljata. Il-fatt waħdu illi l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili ġie introdott fl-2009 m'huwiex biżżejjed sabiex jattira l-applikabbilita`

tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni espressament jindika illi l-artikolu 37 m'huwiex applikabbli mhux biss għal dawk il-liġijiet promulgati qabel it-3 ta' Marzu 1962 iżda wkoll fir-rigward ta' "*liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data*." Għalhekk, ġialadarba l-Att X tal-2009 huwa liġi li temenda il-Kodiċi Ċivili, li kien fis-seħħ ferm qabel it-3 ta' Marzu 1962, dan l-att huwa wkoll kopert bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni seta' jinstab li huwa applikabbli fir-rigward tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili biss jekk irriżulta illi jaqa' taħt xi waħda mill-eċċezzjonijiet stabbilita fil-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż. Ġaladarba ma rriżultax illi l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili jaqa' taħt xi waħda mill-eċċezzjonijiet imsemmija, isegwi illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli fir-rigward tal-istess artikolu.

30. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

It-Tieni Aggravju

31. Permezz ta' dan l-aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti fl-ammont globali ta' €31,000 huwa eċċessiv. Jargumenta illi ilmenti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistgħu jsiru b'effett biss mit-30 ta' April 1987 u għalhekk il-perjodu rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża huwa bejn l-1987 u l-2020, u mhux bejn l-1962 u l-2020 kif erronjament sar mill-Ewwel Qorti. Iżid illi

barra minn hekk l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tal-attriċi jista' jiġi kkonsidrat biss mid-data ta' meta saret sid il-fond u mhux qabel, għaliex qabel ma akkwistat it-titolu tagħha fuq il-proprjeta hija ma kellha l-ebda possediment, u li anke jekk din il-Qorti tqis illi l-attriċi tista' titlob kumpens għal leżjoni ta' drittijiet fundamentali sofferti mill-antenati tagħha, jibqa' l-fatt li kien hemm biss sehem wieħed minn sebgħa ta' nofs indiviż tal-fond li ddevolva għand l-attriċi permezz ta' wirt. Jargumenta inoltre illi l-kumpens ta' €31,000 likwidat mill-Ewwel Qorti huwa kemmxejn għoli kkonsidrat li hawnhekk qed nitrattaw każ ta' kontroll ta' użu u mhux tehid forzuz, u tenut kont illi l-miżura kienet legali u saret għal għan leġittimu, u wkoll tenut kont ir-riforma fil-liġi.

32. L-attriċi tirribatti illi l-prinċipju legali ewlieni wara l-kumpens huwa dak tar-*restitutio in integrum* u l-applikazzjoni ta' dan il-prinċipju jiffaċilita l-kalkolu aritmetiku peress illi a bażi ta' dan il-prinċipju il-kalkolu jista' jitwettaq abbażi ta' *variables* u *data* magħrufa u skont *formula* trasparenti b'hekk illi mhux biss issir ġustizzja iżda wkoll tidher li din tkun qed issir. Targumenta illi l-argument tal-Avukat tal-Istat li ma jistax jingħata kumpens għaż-żmien ta' qabel l-1987 huwa nfondat għaliex Malta ntrabtet li tosserva d-drittijiet fondamentali meta rratifikat il-Konvenzjoni Ewropea, filwaqt illi fl-1987 inħoloq biss rimedju domestiku qabel ma' wieħed jadixxi lill-Qorti Ewropea. Dwar l-argument tal-Avukat tal-Istat li hija ma tistax tilmenta dwar żmien meta kienet għadha ma saritx il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni targumenta illi l-leżjoni subita hija

kkaġunata mir-reġim legali li kkundizzjona l-inkwilinat tal-proprjeta\` tagħha għall-perjodu sħiħ ta' dik il-kirja u għaldaqstant isegwi li r-rimedju xieraq għandu jsegwi t-tul kollu ta' dak l-inkwilinat. Iżid li, li kieku ma kienx għal dan ir-reġim legali, il-ġid li jiddevolvi lill-eredi ċertament ikun akbar. Targumenta wkoll illi l-mod ta' kif akkwistat it-titolu ta' proprjeta\` tagħha huwa irrelevanti għaliex fl-aħħar mill-aħħar hija l-proprjetarja tal-fond kollu u bl-operat tal-Artikoli 3 u 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija ġiet privata mill-proprjeta\` tagħha mingħajr kumpens xieraq. Iżżid illi l-Ewwel Qorti trattat b'mod studjat u bir-reqqa l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat dwar il-legalita u l-leġittimita\` tal-miżura impunjata u għalhekk l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti ma ħaditx kont ta' dawn iċ-ċirkostanzi huwa żbaljat.

33. L-Ewwel Qorti llikwidat il-kumpens dovut lill-attriċi wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "27. Skont dak li rrelata l-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar fir-rapport tiegħu, jirriżulta li mal-medda tas-snin bejn l-1962 u l-2020 id-differenza bejn dak li ħallset l-intimata lir-rikorrenti bħala kera tal-fond, u l-valur lokatizju talfond fis-suq tal-proprjetà, kienet tammonta għal €91,972.02. Il-Perit Mario Cassar stabbilixxa li bejn l-1967 u l-1971, l-kera ġusta għal dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà kienet ta' €359 fis-sena, bejn l-1972 u l-1976, il-kera ġusta kienet €469 fis-sena, bejn l-1977 u l-1981, il-kera ġusta kienet ta' €613 fis-sena, bejn l-1982 u l-1986 il-kera ġusta kienet tammonta għal €810 fis-sena, bejn l-1987 u l-1991 il-kera ġusta kienet ta' €1,047 fis-sena, bejn l-1992 u l-1996 il-kera ġusta kienet ta' €1,368 fis-sena, bejn l-1997 u l-2001 il-kera ġusta kienet ta' €1,788 fis-sena, bejn l-2002 u l-2006 il-kera ġusta kienet ta' €2,336 fis-sena, bejn l-2007 u l-2011 il-kera ġusta kienet tammonta għal €3,054 fis-sena, bejn l-2012 u l-2016 il-kera ġusta kienet ta' €3,991 fis-sena, bejn l-2017 u l-2019 il-kera ġusta kienet tammonta għal €5,216 fis-sena, filwaqt li għas-sena 2020 il-kera ġusta kienet

tammonta għal €6,125 fis-sena. Minkejja li konsistentement kien hemm dawn iż-żidiet fil-valur lokatizju tal-fond fis-suq tal-proprjetà, sal-2011 l-intimata baqgħet tħallas l-ammont ta' €144.42 fis-sena. Kien biss fl-2011 li din bdiet tħallas €288.84 fis-sena, kif jirriżulta mill-provi, u dan l-ammont beda jiġi awmentat kull sena fl-2014. Il-ħlasijiet ta' kera li saru mill-intimata kienu jammontaw għal €300.84 fl-2014; €312.84 fl-2015; €324.84 fl-2016; €336.84 fl-2017; €348.84 fl-2018; €360.84 fl-2019 u €372.84 fl-2020. Dan ifisser li filwaqt li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, ir-rikorrenti kienet iddaħħal is-somma ta' €102,273 f'kera, attwalment l-intimata ħallset l-ammont ta' €10,300.98 f'kera, sabiex b'hekk hemm diskrepanza ta' €91,972.02 bejn dak attwalment perċepit u dak li potenzjalment ir-rikorrenti setgħet tirċievi li kieku mhux għar-restrizzjonijiet leġiżlattivi imposti fuqha.

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

"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

29. Fis-sentenza fl-ismijiet Herbert Brincat et vs. Avukat Ġenerali et, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, inkiteb illi:

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

> 30. Il-Qorti tqis illi lanqas emendi li saru fil-Kap. 16 ai termini tal-Att X tal-2009, li permezz tiegħu daħal fis-seħħ l-artikolu 1531Ċ, ma jistgħu jitqiesu li b'xi mod irrimedjaw għat-telf finanzjarju sostanzjali tar-rikorrenti tul is-snin. Il-Qorti tirrileva wkoll li r-rikorrenti tinsab fi stat ta' inċertezza, u ilha hekk għal diversi snin, dwar meta hija ser tkun tista' tirriprendi l-pussess tal-fond.
>
> 31. Il-Qorti tqis ukoll li mill-provi rriżulta li għalkemm l-intimata llum għandha l-età ta' sitta u tmenin sena, u hija armla bi dħul limitat, hija għandha diversi assi immobiljari reġistrati f'isimha. Jirirżulta wkoll li l-intimata kienet disposta li tixtri l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bil-prezz stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju Mario Cassar, u minkejja li fir-risposta tagħha hija qalet li għamlet diversi miljoramenti f'dan il-fond, il-Perit Cassar kkonstata li l-finituri li hemm fil-fond għadhom fil-parti l-kbira tagħhom dawk li kien hemm oriġinarjament fil-fond meta dan inbena. Fi kwalunkwe każ f'kawżi ta' din ix-xorta, huwa l-Gvern kif rappreżentat mill-Avukat tal-Istat li għandu jagħmel tajjeb għall-kumpens li jiġi likwidat mill-Qorti u mhux l-inkwilina. Il-Qorti tqis li meta jiġi kkunsidrati dawn il-fatturi kollha, il-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjonijiet tal-jeddijiet fundamentali tagħha għandu jkun fis-somma ta' tmienja u għoxrin elf Euro (€28,000) bħala danni pekunjarji u tlett elef Euro (€3,000) bħala danni morali, biex b'hekk it-total ta' kumpens li għandu jitħallas lirrikorrenti għandu jkun fis-somma ta' wieħed u tletin elf Euro (€31,000)."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

34. Il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat illi l-perjodu relevanti għandu jitqies li beda jiddekorri b'effett mit-30 ta' April 1987 u dan ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Peress illi l-attriċi saret proprjetarja fl-istess sena, l-Qorti tqis illi m'hemmx lok li tidħol fil-kwistjoni dwar jekk huwiex dovut lilha xi kumpens għaż-żmien ta' qabel saret is-sid tal-fond. Għaldaqstant, u a kuntrarju ta' dak ikkonsidrat mill-Ewwel Qorti, iż-żmien relevanti għal dawn il-proċeduri huwa bejn it-30 ta' April 1987 u l-2020.

35. Rigward l-argument tal-Avukat tal-Istat illi l-Ewwel Qorti kellha tieħu kont tal-legalita` u l-leġittimita` tal-liġi impunjata u tar-riforma fil-liġi permezz tal-Att X tal-2009, il-Qorti tqis illi minn qari tas-sentenza appellata jirriżulta b'mod ċar li l-Ewwel Qorti fil-fatt ħadet dan kollu in konsiderazzjoni meta ffissat il-kumpens li għandu jkun dovut lill-attriċi, u kien fil-fatt minħabba l-legalita` u l-leġittimita` tal-liġijiet in kwistjoni illi l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti kien anqas mill-ammont totali ta' kera li l-attriċi tilfet skont il-perizja teknika.

36. Minkejja illi din il-Qorti għamlet aġġustament fiż-żmien relevanti għall-finijiet tal-komputazzjoni kif hawn spjegat, il-Qorti xorta waħda tqis illi m'hemmx lok li jiġi mnaqqas il-kumpens likwidat mill-Qorti. Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien jirnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien rilevanti kollu għall-valuri ndikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi. F'dan il-każ jirriżulta illi l-kera perċepibbli fuq is-

suq liberu bejn l-1987 u l-2020 kienet tkun fl-ammont ta' €89,693. Meta jsir it-tnaqqis kif spjegat f'dan il-paragrafu, dan iwassal għal total ta' kumpens ta' €50,228. Minn dan l-ammont trid imbagħad titnaqqas il-kera attwalment perċepita matul iż-żmien rilevanti, li f'dan il-każ hija fl-ammont ta' €6,438. Dan iwassal għal kumpens pekunarju ta' €43,790. L-Ewwel Qorti llikwidat kumpens pekunarju ta' €28,000. Għalhekk anke tenut kont illi l-ammont bażi li fuqu qiegħed isir il-kalkolu naqas, xorta waħda s-somma finalment likwidata mill-Ewwel Qorti hija aktar baxxa minn dik li kienet tkun dovuta li kieku ntuża l-metodu ta' komputazzjoni msemmi. Minn dan isegwi illi m'hemmx lok li din il-Qorti tnaqqas l-ammont likwidat mill-Ewwel Qorti. L-istess jingħad fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju likwidat mill-Ewwel Qorti. Għalkemm huwa minnu li l-perjodu rilevanti naqas b'kważi għoxrin sena, il-Qorti tqis li m'hemm l-ebda lok li jitnaqqas il-kumpens non pekunjarju akkordat lill-attriċi, kunsidrat illi l-attriċi ġiet mogħtija kumpens ta' €3,000 għal perjodu ta' tlieta u tletin sena, u ċioe` ċirka €90 għal kull sena li damet tissussisti l-leżjoni konstatata. Din il-likwidazzjoni hija ferm anqas min-norma, u għaldaqstant il-Qorti tqis li m'hemmx lok li titnaqqas.

37. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud safejn kompatibbli ma' din is-sentenza.

It-Tielet Aggravju

38. Permezz ta' dan l-aggravju l-Avukat tal-Istat jargumenta illi l-Ewwel Qorti ma kinitx korretta meta ordnat li l-ispejjeż ġudizzjarji kollha jitħallsu minnu. Jargumenta illi huwa m'għandux iħallas għall-ispejjeż tal-perizja għas-snin bejn l-1962 u l-1987 għaliex saret inutilment, u li m'għandux iħallas l-ispejjeż kollha wkoll in vista tan-nuqqas ta' vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

39. L-attriċi tirribatti illi l-Ewwel Qorti għamlet sew meta ordnat li l-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Avukat tal-Istat għaliex minn qari tas-sentenza jirriżulta b'mod ċar li l-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża flimkien ma' Georgia Sammut u għalhekk b'applikazzjoni tal-Artikolu 223(1) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom ikunu huma li jiġu kkundannati jħallsu l-ispejjeż kollha u ċertament mhux hi. Dwar l-argument tal-Avukat tal-Istat illi l-perizja għas-snin bejn l-1962 u l-1987 saret ta' xejn targumenta illi a kuntrarju dawn is-snin huma essenzjali sabiex jiġi applikat il-prinċipju ta' *restitutio in integrum.*

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

40. Il-Qorti tqis illi dan l-aggravju huwa ġustifikat. Ġialadarba hemm eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat illi qed jiġu milqugħa, il-Qorti tqis illi l-

Avukat tal-Istat m'għandux iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża quddiem l-Ewwel Qorti. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-ispejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti, inkluż dawk tal-konvenuta Sammut, għandhom jitħallsu in kwantu għal 25% mill-attriċi u in kwantu għal 75% mill-Avukat tal-Istat.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' Georgia Sammut u tiddikjara r-risposta tal-attriċi għall-appell tal-istess Sammut u l-appell inċidentali irriti u nulli, tiċħad l-appell ta' Georgia Sammut safejn kompatibbli ma' din is-sentenza, tilqa' l-ewwel u t-tielet aggravju tal-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat *in toto* filwaqt li tiċħad it-tieni aggravju tiegħu sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza, u konsegwentement:

i. tħassar it-tieni kap tad-deċide tas-sentenza appellata u minflok tiċħad l-ewwel talba attriċi anke fir-rigward tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili;
ii. Tiddikjara li l-konvenuta Georgia Sammut ma tistax tistrieħ aktar fuq l-Artikolu 3 sa fejn dan jirregola awmenti fil-kera dovuta u l-artikolu 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili biss, u dan bla ħsara għall-applikabbilita` tal-emendi l-ġodda introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021;

iii. tħassar il-kap tal-ispejjeż tas-sentenza appellata u minflok tordna illi l-ispejjeż tal-proċeduri quddiem l-Ewwel Qorti jitħallsu in kwantu għal 75% mill-Avukat tal-Istat u in kwantu għal 25% mill-attriċi.

L-ispejjeż tal-appell ta' Georgia Sammut jitħallsu mill-istess Sammut, l-ispejjeż tal-appell inċidentali tal-attriċi jitħallsu mill-attriċi, filwaqt illi l-ispejjeż tal-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat jitħallsu in kwantu għal 75% mill-attriċi u 25% mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr