QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 23

Rikors numru 310/2020/1 RGM

Joe Pisani; Raymond Pisani; Maria mart John Saliba; Vincent Pisani; Anna Pisani mart legalment divorzjata minn Sebastiano Marsilla

v.

Avukat tal-Istat; May Vella; Yvonne Vella; Carmen Vella; Marjorie Vella

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tal-Avukat tal-Istat u l-ieħor appell inċidentali tal-atturi – minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-sede kostituzzjonali tagħha tat-30 ta' Marzu 2022, li biha sabet illi, bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 għaċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum, inkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Bħala rimedju għal dan il-

ksur l-Avukat tal-Istat ġie ordnat sabiex iħallas kumpens lill-atturi fl-ammont ta’ mija u tlettax-il elf u erba’ mitt euro (€113,400).

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

> »Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond 63, Iris, Old College Street, Sliema li huma akkwistaw b’kuntratt ta’ diviżjoni tas-17 ta’ Diċembru 1992 fl-atti tan-Nutar Dr Victor John Bisazza. Dan il-fond residenzjali oriġinarjament kien mogħti b’konċessjoni enfitewtika temporanja ta’ sbatax-il sena dekorribbli mill-1 ta’ Jannar 1976 b’subċens annwu u temporanju ta’ Lm50 fis-sena lil Anthony Vella, missier l-intimati Vella, u dan bis-saħħa ta’ kuntratt li sar fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza fis-27 ta’ Diċembru 1975. Il-konċessjoni ġiet fi tmiemha fil-31 ta’ Diċembru 1992. Fl-istess kuntratt t’enfitewsi, Alfred Pisani kien ftiehem ma’ missier l-intimati Vella illi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni, il-fond kellu jinżamm mill-intimati Vella b’titolu ta’ lokazzjoni bil-kera ta’ Lm50.
>
> »Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mill-1 ta’ Jannar 2010 il-kera żdiedet għal €185 biex baqgħet togħla sa’ €209.85 fis-sena 2020, is-sena li ġiet intavolata l-azzjoni odjerna. Dan il-fond mhux dekontrollat u huwa għalhekk regolat bil-Kapitolu 69, Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini.«

3. L-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-qorti:

> »I. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimati May Vella, Yvonne Vella, Carmen Vella, Marjorie Vella, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrent li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 163, Iris, Old College Street, Sliema, proprjeta’ tal-istess rikorrenti.
>
> »II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta’ 163, Iris, Old College Street, Sliema bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta) u b’hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.
>
> »III. Tiddikjara u tddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent ta’ l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta’ Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta’ in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.
>
> »IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u ai termini tal-Liġi.
>
> »V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

»Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.«

4. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»1. illi, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni;

»2. illi, preliminarjament ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandhom jiġu indikati l-artikoli mill-Kap. 69 u, jew minn xi Att ieħor, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' msemmija;

»3. illi fil-mertu, in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet ta' kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-1 Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

»4. illi, l-esponent huwa tal-umli fehma li 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:

»5. illi, fl-ewwel lok, l-esponent jisħaq illi l-Kap. 69 bl-ebda mod ma japplika għall-proprjeta' mertu ta' din il-kawża. Ir-rikorrenti jgħidu, f'paragrafu 5 tal-premessi tar-rikors promotur tagħhom, illi mat-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika, l-intimati kellhom ikomplu jżommu l-istess proprjeta' b'titolu ta' lokazzjoni bil-kera ta' Lm 50.00 fis-sena. Difatti, dan joħroġ ċar mill-kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1975, eżebit mar-rikors promotur bħala 'Dok. B'. Skond l-artikolu 12(3) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, 'Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-subartikolu (2)(a) jew (b) d-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik.' Għalhekk, ġaladarba l-Kap. 69 ma japplikax f'dan il-każ, it-talbiet kollha għandhom jiġu miċħuda.

»6. illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti jirrenduha impossibbli sabiex ir-rikorrenti jieħdu lura l-fond in kwistjoni minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. It-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa;

»7. illi, safjen it-talbiet huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali talbiet huma insostenibbli stante li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma sempliċement ikkontrolla l-użu tal-proprjeta';

»8. illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, peress li r-rikorrenti qed jinvokaw il-protezzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki

skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

»9. illi, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dat ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt oriġinali. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu klassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

»10. illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li m ajistax jiġi kontemplat xi dritt simili;

»11. illi, f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interes ġenerali u cjoe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta irrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jisa' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles.";

»12. illi, ma hemm l-ebda dubju li kikeu kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

»13. illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ, jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-sikop, il-ħtieġa u l-leġittimita' tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

»14. illi, xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini, jew l-antekawża tagħhom, u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida immimenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibigħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;

»15. illi, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li

ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċpiaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatus;

»16. illi, l-esponent jinnota wkoll illi, fil-premessi tar-rikors promotur, ir-rikorrenti jallegaw vjolazzjoni ta' diversi drittijiet kostituzzjonali u, jew konvenzjonali oħra, u dan mingħajr ma għamlu talba speċifika sabiex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tal-istess. Nonostante dan, u għall-finijiet u effetti kollha, l-esponent jgħid mingħajr tlaqlieq illi dawk l-allegazzjonijiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ma għandha tinstab ebda ksur tal-istess;

»17. Għaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

5. L-intimati Vella ressqu dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. …

»2. Illi in linea preliminari, iżda bla ebda' preġudizzju għal dak sovra eċċepit, ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' dan il-każ;

»3. Illi fil-mertu, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari suespost, l-esponenti għandhom titolu validu ta' kera skont il-liġi, liema liġi, wara kollox, għadha in vigore;

»4. Illi fi kwalunkwe każ, u mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti, jew min minnhom, ilhom sa' minn 1992 sa' Jannar tas-sena 2020, dejjem jaċċettaw l-istess kera. Illi dan kollu jfisser illi sa Jannar tas-sena 2020 u minn dejjem kien hemm aċċetazzjoni tal-istess kera da parti tar-rikorrenti – li issa qed jippretendu li hija leżiva għad-drittijiet umani tagħhom;

»5. ...

»6. Illi f'kull każ, l-esponenti jirriżervaw minn issa id-dritt ta' rivalsa fil-konfront tal-Gvern ta' Malta, f'każ illi huma jiġu żgumbrati mill-fond residenzjali lokat lilhom mir-rikorrenti;

»7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

»Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti u / jew il-konvenut l-ieħor.«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Vella konformement ma' dak hawn fuq deċiż

»1. Tilqa' in parte l-ewwel talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini

ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati fiż-żmien mertu tal-kawża fuq indikat li għamluha diffiċli u ħaġa inċerta għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom 163, Irid, Old College Street, Sliema;

»2. Tilqa' t-tieni talba, tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' 163, Irid, Old College Street, Sliema bi vjolazzjoni ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

»3. Tilqa' it-tielet talba. tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

»4. Tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' mija u tlett elef u erba' mitt Euro (€103,400) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' għaxart elef Euro (€10,000);

»5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' mija u tlettax-il elf u erba' mitt Euro (€113,400) rappreżentnati d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

»Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.»

7. Il-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti għall-appell tal-Avukat tal-Istat u dak tal-atturi u li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Ikkunsidrat;

»Kapitolu 69 mhux applikabbli

»Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li Kapitolu 69 ma japplikax għall-proprjetà mertu ta' din il-kawża u dan stante li fil-ħames premessa ingħad li mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitetwtika l-intimati Vella kellhom ikomplu jżommu l-proprjeta b'titolu ta' lokazzjoni, l-istess bħal ma jipprovdi l-artikolu 12 (3) tal-Kapitolu 158.

»Din il-Qorti ma taqbilx ma' din l-eċċezzjoni.

»Jidher ferm ċar li meta sar il-kuntratt t'enfitewsi ċioe fis-27 ta' Diċembru 1975, l-artikolu 12 kien għadu mhux promulgat fil-liġi nostrana. Kien il-ftehim tal-partijiet konċernati li, mat-tmiem il-konċessjoni, Vella kellu jżomm il-fond b'titolu ta' kera. Għalkemm huwa minnu li r-relazzjoni kuntrattwali oriġinali kienet ta enfitewsi temporanja, l-istess qablu x'jiġri wara t-tmiem tal-konċessjoni.

»B'dan ifisser għalhekk li r-rabta bejn l-werrieta ta' Albert Pisani u l-aventi kawża tal-intimati Vella ma saritx bis-saħħa tal-liġi, iżda bi qbil bejniethom.

»L-artikolu 12(3) tal-Kapitolu 158 huwa applikabbli meta hija l-liġi li tirregola x'jiġri meta tiġi fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika. Dan għarfu l-istess intimat fl-eċċezzjoni numru 14 meta eċċepixxa li "l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini jew l-antekawża tagħhom". Għal dan il-għan il-Qorti sejra tirrispinġi l-ħames eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

»Ikkunsidrat;

»Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

»L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

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

»Ir-rikorrenti issostnu li l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 iċaħħadhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-possediment tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u jagħmilha impossibbli li jipprendu l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża.

»Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

»Fir-rigward tal-allegat impossibilita li jirriprendu l-fond de quo, il-Qorti hija tal-fehma li għalkemm huwa minnu li r-rikorrenti huma rinfaċċjati b'diffikultà notevoli sabiex jirriprendu l-fond proprjetà tagħhom, però dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti huma fl-impossibilità li jirriprendu ħwejjiġhom. Il-qrati tagħna diġà kellhom l-okkażjoni jittrattaw dan il-punt fosthom fil-każ Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et deċiża mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 20173 fejn ingħad:

> »"Illi, madankollu, safejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla, torbot il-ksur imġarrab minnu mal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap 158 "jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta` tiegħu" din il-Qorti diġa qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrent iseħħlu jneħħi lill-intimati Ganado mill-post – l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej – iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju u l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sid ieħor ta` post mikri bħala residenza protetta jew `kontrollata`. Dan il-punt jingħad b`aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-Qorti tqis li jinħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll meta meqjus l-artikolu 12 tal-Ordinanza. Għalhekk, il-Qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f`dik it-talba."

»F'sentenza tas-27 ta' Marzu 2020, il-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Matthew Said et vs. Arthur Vella et (Rik Kost 11/2019) hija u tittratta l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 irriteniet:

»"Huwa minnu illi, ukoll taħt l-art. 12 tal-Kap. 158, u bla ma tqis ukoll l-art. 12B, ma kienx għal kollox "impossibbli" li s-sid jieħu lura l-proprjetà, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta. Għalhekk kien ikun aħjar li kieku, flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossibilità, l-ewwel qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relativi. Għalhekk l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad "li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom" tinbidel hekk: "li jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom"."

»Dan l-aħħar insenjament faċilment jista' jiġi addotat għall-Artikoli 4 u 4A tal-Kapitolu 69, fis-sens illi l-artikolu 4 ma kienx ħoloq sitwazzjoni fejn is-sidien kienu fl-impossibilita assoluta li jiksbu lura l-proprjeta tagħhom, bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A, is-sitwazzjoni ġiet aktar kristalizzata u d-drittijiet tas-sidien sabiex jieħdu lura l-fond tagħhom ġew aktar protetti.

»Il-Qorti taqbel mal-ġurisprudenza appena ċitata u għal-istess raġunijiet ser tgħaddi sabiex ma tilqax in parte l-ewwel talba kif impostata u minflok tiddikjara illi l-Kapitolu 69 jagħmilha diffiċli u haġa x'aktarx inċerta għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom fuq imsemmija.

»Rigward l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

»"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23 September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."

»Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' James v. Ir-Renju Unit (21 ta' Frar 1985) spjegat:

»"46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the

> notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

»Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li l-Istat għandu marġni wesgħin ta' apprezzament fil-leġislazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali, b'dan li l-interess tal-individwu għandu jiġi salvagwardat. Il-Qorti tqis li l-iskop pubbliku/soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sid qiegħed jiġi mċaħħad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment.

»Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak lartikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> »"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing 24 the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151)."

»Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar 'l quddiem f'din is-sentenza, id-distakk kbir bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku Mary Louise Caruana Galea u dak li effettivament iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrenti qua sidien ġarrew – bl-applikazzjoni tal-provvedimenti talKapitolu 69 kif kienu viġenti fit-22 ta' Diċembru 2020 u tal-Kapitolu 16 – piż eċċessiv.

»Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjoni fl-ismijiet Patricia Curmi et vs Miriam Pace et (Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-propjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "l-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti."

»Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizzju stabbilit mill-Perit Tekniku.

»Il-fatt waħdu li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kirja mingħajr m'għamlu talba għall-awment ma jfissirx li huma rrinunzjaw għall-jeddijiet tagħhom.

»In tema legali ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Elvia Scerri et vs. Awtorità tad-Djar et (Rik Kost 59/2010) deċiża fit-13 ta' April 2018:

> »"Il-Qorti tqis illi l-accettazzjoni tal-hlas tal-kera, ghalkemm hija rikonoxximent li hemm relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet, ma tistax tigi meqjusa bhala accettazzjoni tal-istat ta' fatt li gie mahluq mill-iStat u l-atturi ma kellhomx kontroll fuqu. L-atturi gew pregudikati b'tali ordni ta' rekwizizzjoni peress li l-kera stabbilita mill-iStat, minghajr l-adezjoni taghhom bhala sidien, manifestament ma tirriflettix l-valur lokatizzju tal-fond, u dan apparti l-fatt illi kieku ma kienx hemm tali rekwizizzjoni, l-atturi ma kienux ikunu marbutin li jiddisponu mill-pussess tal-fond ghal dak il-korrispettiv."

»Referenza għanda ssir ukoll għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et (Rik Kost 39/2010) deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016 fejn ġie osservat li:

> »"60. Rigward it-tezi tal-intimati Griscti li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand lintimati, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni kienet wahda volontarja.

»"61. Fl-ewwel lok, jirrizulta pacifiku li r-relazzjoni lokatizzja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b'mod obbligatorju, u fit-tieni lok, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma jistax fiċ-ċirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Zammit and Attard Cassar [ECHR Applic No: 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015]:

> »"…waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it.""

»Fid-dawl tal-ġurisprudenza nostrana fir-rigward, ma jistax jingħad li bl-aċċettazzjoni tal-kera r-rikorrenti rrinunzjaw għall-jedd tagħhom li jiġu kkumpensati għad-danni li huma sofrew sakemm dawn ġew imċaħħda milli jgawdu l-proprjetà tagħhom minħabba tibdil fil-liġi jew li m'għandhomx interess ġuridiku li jipproċedu sabiex itejbu l-pożizzjoni tagħhom.

»Inoltre b'referenza għall-osservazzjoni tal-Avukat tal-Istat li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sidien jistgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, din il-Qorti tikkunsidra li bħal l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

»Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrenti ma kellhomx dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom.

»Din il-Qorti tqis ukoll li l-artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

»Fil-fehma tal-Qorti l-mekkaniżmu għall-kumpens fiż-żmien rilevanti kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kienu intitolati għalih ir-rikorrenti kieku tħallew ipoġġu l-fond tagħhom għal kera bil-prezz tas-suq u ma ħoloqx bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin qua inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin qua sid.

»Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex, kif rajna, il-kumpens li s-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-intimati Vella jibqgħu joqgħodu fil-fond proprjetà tar-rikorrenti kien baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.

»Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma nżammx fil-konfront tar-rikorrenti bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom għall-

protezzjoni kif sanċit fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tikkunsidra li in vista tal-emendi ricenti ġabu aktar titjieb fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa safejn hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

»Għall-istess raġunijiet tqis illi fiż-żmien rilevanti kien hemm leżjoni tad-dritt funtamentali tar-rikorrenti protett bl-artikolu 37 tal-Kostituizzjoni.

»Rimedju: Kumpens

»Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq.

»Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

»Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet Walter Delia et vs. Chairman talAwtorità tad-Djar (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> »"għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

»Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża Cauchi v. Malta (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

> "…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.”

»L-istess sentenza tkompli tgħid li

»“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 30 rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount”

»Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġà imsemmija jirriżulta li ż-żieda tal-ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata mill-Qrati tagħna u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju 2021:

»“Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir.”

»Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

»a. bejn wieħed u ieħor b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

»b. b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u

»c. bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

»Il-Qorti ħatret bħala espert ġudizzjarju lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett mill-1993 sa 2020 u ċioe sas-sena li giet intavolata l-azzjoni.

»Il-Qorti użat il-valuri moghtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq skont il-linji gwida tal-QEDB. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi.

»...

»Mis-somma ta' €192,050 għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, is-somma tonqos għal €134,435 li minnu jrid jerġa' jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens niżel għal €107,548 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta'

€4,155.24 fuq indikata. Għaldaqstant s-somma ta' kumpens pekunjarja hija fis-somma ta' €103,392.76 arrotondati għal mija u tlett elef, u erbgħa mitt Euro (€103,400). Magħhom din il-Qorti sejra żżid is-somma ta' għaxart elef Euro (€10,000) rappreżentanti d-danni non-pekunjarji.

»Kif ġie osservat aktar 'l fuq bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A fil-Kapitolu 69, jidher li llum ir-rikorrenti għandhom rimedju ordinarju għad-dispożizzjoni tagħhom u għaldaqstant il-Qorti ser tieqaf hawn fl-għoti ta' rimedji.

»Spejjez tal-kawża

»Il-Qorti hija tal-fehma li l-intimat Avukat tal-Istat, responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għandu jħallas l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni. B'applikazzjoni tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et (Rik Kost 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-Qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimati Vella għandhom jitħallsu wkoll mill-Avukat tal-Istat.«

8. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tad-19 t'April 2022 li għalih wieġbu l-atturi fit-3 ta' Mejju 2022. Sar ukoll appell inċidentali mill-istess atturi fit-3 ta' Mejju 2022 li għalih wieġeb l-Avukat tal-Istat fid-19 ta' Mejju 2022.

9. Nibdew bl-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Skond l-Avukat tal-Istat l-ewwel qorti ma jmisshiex wasslet għall-konklużjoni bħal din fl-assenza ta' provi li juru li l-atturi attwalment igawdu mill-protezzjoni tal-liġi fl-okkupazzjoni tagħhom tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

10. L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat ġie mfisser b'dan il-mod:

»L-Ewwel Aggravju: L-Ewwel Onorabbli Qorti ma tat ebda konsiderazzjoni għall-fatt illi r-rikorrenti naqsu milli jġibu provi suffiċjenti tal-kirja li qed jilmentaw minnha u li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

»12. Illi, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-esponent kien ġab a konoxxenza tal-Ewwel Onorabbli Qorti l-fatt li r-rikorrenti kienu naqsu milli jippruvaw il-kawża tagħhom. Madankollu, fis-sentenza tagħha, l-Ewwel Onorabbli Qorti bl-ebda mod ma indirizzat dan il-punt;

»13. Mill-atti tal-kawża, ma huwiex ċar, anzi ma hemm ebda prova ta' kif u meta l-konvenuti Vella bdew jirrisjedu ġewwa l-fond de quo;

»14. Ma għandux ikun hemm kontestazzjoni bejn il-partijiet illi l-kuntratt tal-1975 sar bejn Oscar Pisani, li deher a nom u in rappreżentanza tas-sid il-fond Alfred Pisani, u s-Sur Anthony Vella. L-ebda waħda mill-konvenuti ma tissemma fil-kuntratt sureferit u fl-atti tal-kawża ma hemm ebda dokument jew xhieda illi tagħti spjegazzjoni tar-relazzjoni illi l-konvenuti seta' kellhom mas-Sur Anthony Vella; u lanqas ma hemm ebda dokument jew xhieda oħra illi tispjega meta u kif il-konvenuti bdew jgħixu fil-fond;

»15. Infatti, jidher ċar mill-atti tal-kawża li r-rikorrenti ma ressqu ebda xhieda viva voce jew permezz ta' affidavit sabiex jispjegaw l-ilmenti illi ressqu f'din il-kawża. Ċertament, ma hemmx bżonn illi wieħed ifakkar illi l-oneru tal-prova jinkombi fuq min jallega. F'din il-kawża, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw illi l-Kapitolu 69 qiegħed jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-konvenuti Vella bil-konsegwenza li d-drittijiet fundamentali tagħhom qed jiġu mittiefsa – għalhekk, kien jinkombi fuq ir-rikorrenti illi jġibu l-provi neċessarji sabiex juru illi l-inkwilini Vella huma attwalment protetti mid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69;

»16. Huwa minnu illi, fir-risposta tagħhom, il-konvenuti Vella jgħidu illi 'ir-rikorrenti, jew min minnhom, ilhom sa' minn 1992 sa' Jannar tas-sena 2020, dejjem jaċċettaw l-istess kera'. Pero, din is-sempliċi dikjarazzjoni ma tista' bl-ebda mod tittieħed bħala l-aħjar prova tal-eżistenza tal-kirja in kwistjoni u li tali kirja hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Il-konvenuti ma spjegawx x'relazzjoni kellhom, jekk kellhom, mas-Sur Anthony Vella permezz ta' xi provi dokumentali jew xhieda, u għalhekk wieħed ma jistax sempliċiment jissuponi illi kienu t-tfal tiegħu, illi kienu qed jgħixu miegħu meta hu għadda għal ħajja oħra u li konsegwentement huma jaqgħu taħt id-definizzjoni ta' 'kerrej' taħt il-Kapitolu 69;

»17. Għandu jirriżulta manifestament ċar mill-atti tal-kawża illi ma hemm ebda prova sodisfaċenti ta' kif, meta u taħt liema dritt il-konvenuti Vella bdew jokkupaw il-fond de quo. Dan għalhekk għandu jwassal għall-konklużjoni naturali illi l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti ma humiex pruvati, u konsegwentement it-talbiet tagħhom kellhom jiġu miċħuda in toto;«

11. Qabel xejn għandu jingħad illi dan l-argument tal-Avukat tal-Istat fl-ewwel aggravju tiegħu – essenzjalment illi ma ntweriex illi l-konvenuti Vella huma membri tal-familja tal-kerrej oriġinali u għalhekk wirtu l-kiri protett – la tressaq bħala eċċezzjoni fir-risposta tiegħu għar-rikors promotur tal-atturi tal-25 ta' Jannar 2021, u lanqas ma tressaq f'xi risposta oħra ulterjuri tiegħu.

12. Kif jirrikonoxxi l-istess Avukat tal-Istat fir-rikors tal-appell tiegħu, hu għoġbu jressaq dan l-argument biss fin-nota tas-sottomissjonijiet tiegħu

tat-3 ta' Novembru 2021, u għaldaqstant kien għalhekk li l-ewwel qorti "bl-ebda mod ma ndirizzat dan il-punt" fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Marzu 2022.

13. Kien ikun manifestament inġust li kieku l-ewwel qorti ndirizzat argument bħal dan – li l-Avukat tal-Istat iddeċieda li jsemmi biss fit-tmiem tal-proċeduri quddiem l-ewwel qorti, wara li leħqu ngħalqu l-provi kollha tal-partijiet – mingħajr ma tat opportunita' lill-atturi (u / jew lill-konvenuti Vella) sabiex jirribattu għal allegazzjoni bħal din[1], u f'ċirkostanzi fejn dan l-argument ma tressaqx formalment bħala eċċezzjoni qabel ma leħqu ngħalqu l-provi tal-partijiet.

14. Din il-qorti pero', jidhrilha illi anke li kieku dan l-argument tressaq formalment bħala wieħed mill-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, ġew prodotti biżżejjed provi li juru li l-inkwilini Vella jgawdu mill-protezzjoni tal-liġi fl-okkupazzjoni tagħhom tal-fond, u dan minħabba s-segwenti raġunijiet:

    a. Fir-risposta tagħhom tas-27 ta' Jannar 2021 il-konvenuti Vella ddikjaraw illi "għandhom titolu validu ta' kera skont il-liġi, liema liġi, wara kollox, għadha in vigore".[2] Fl-istess risposta tagħhom ikkonfermaw ukoll illi l-atturi appellati jew min minnhom "ilhom sa minn 1992 sa Jannar tas-sena 2020 dejjem jaċċettaw l-istess kera";[3]

[1] In-nota ta' osservazzjonijiet tal-atturi ġiet ippreżentata fit-12 ta' Lulju 2021.
[2] Ara fol. 25 tal-proċess.
[3] Ara fol. 25 tal-proċess.

b. L-atturi appellati ma kkontestaw bl-ebda mod il-fatt li l-intimati Vella jikkwalifikaw għall-protezzjoni mogħtija mill-liġi fil-kirja tagħhom. Anzi, fir-rikors promotur tagħhom tat-22 ta' Diċembru 2020 huma rrikonoxxew kemm li s-Sur Anthony Vella jiġi missier l-intimati Vella[4] kif ukoll li "fl-1 ta' Jannar 1993, Anthony Vella u / jew l-intimati odjerni Vella kienu bdew jħallsu kera ta' Lm50.00ċ fis-sena pagabbli kull sitt xhur, u dan baqgħu jagħmluh sakemm daħal in vigore l-Att X tal-2009 meta mbagħad huma bdew jħallsu mill-1 ta' Jannar 2010 l-kera ta' €185.00ċ fis-sena".[5]

c. Matul l-andament tal-kawża quddiem l-ewwel qorti, l-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda provi li jxejnu dawk tal-atturi appellati jew tal-intimati Vella *i.e.* ma ressaq l-ebda provi li juru li l-inkwilini Vella m'humiex id-dixxendenti diretti tas-Sur Anthony Vella jew li l-istess inkwilini Vella ma jgawdux mill-protezzjoni tal-liġi fl-okkupazzjoni tagħhom tal-fond.

15. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat mhux ser jintlaqa'.

16. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat li wkoll jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi appellati mħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

---

[4] Ara *foll*. 1, 2 tal-proċess. Ara wkoll fol. 62 tal-proċess.
[5] Ara fol. 2 tal-proċess.

17. Fit-tieni aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat jgħid li l-ewwel qorti waslet għal konklużjoni żbaljata meta ddikjarat li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi appellati hawn fuq imsemmijin. Jinsisti li l-kirja eżistenti bejn l-atturi appellati u l-intimati Vella m'hijiex soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta iżda hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »It-Tieni Aggravju: L-Ewwel Onorabbli Qorti kienet żbaljata meta sabet illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jirregola l-kirja tal-fond de quo, u għaldaqstant kienet żbaljata meta sabet ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea
>
> »18. Illi, dan it-tieni aggravju qed jiġi mressaq mingħajr preġudizzju għall-ewwel aggravju. Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu, l-esponent saħaq illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx jirregola l-kirja tal-fond de quo, stante dak li jistipola l-artikolu 12(3) tal-Kapitolu 158, u cioe: 'Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-subartikolu (2)(a) jew (b) d-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik';
>
> »19. Għal din l-eċċezzjoni l-Ewwel Onorabbli Qorti qalet hekk:
>
> > »"Din il-Qorti ma taqbilx ma' din l-eċċezzjoni.
> >
> > »"Jidher ferm ċar li meta sar il-kuntratt t'enfitewsi ċioe fis-27 ta' Diċembru 1975, l-artikolu 12 kien għadu mhux promulgat fil-liġi nostrana. Kien il-ftehim tal-partijiet konċernati li, mat-tmiem il-konċessjoni, Vella kellu jżomm il-fond b'titolu ta' kera.
> >
> > »"Għalkemm huwa minnu li r-relazzjoni kuntrattwali oriġinali kienet ta' enfitewsi temporanja, l-istess qablu x'jiġri wara t-tmiem tal-konċessjoni. B'dan ifisser għalhekk li r-rabta bejn il-werrieta ta' Albert Pisani u l-avanti kawża tal-intimati Vella ma saritx bis-saħħa tal-liġi, iżda bi qbil bejniethom."
>
> »20. Dejjem bl-akbar rispett lejn l-Ewwel Onorabbli Qorti, l-esponent ma jistax jaqbel ma' dan ir-raġunament. Jekk il-partijiet qablu illi mat-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika l-inkwilin ser ikollu dritt illi jkompli jabita fil-fond de quo taħt titolu ta' kera, mela f'dan il-każ fit-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika fis-sena 1992, il-fond kien suġġett għal kirja, u għaldaqstant japplika l-artikolu 12(3).
>
> »21. Illi, fi kwalunkwe każ u anki jekk din l-Onorabbli Qorti ma taqbilx mal-esponent fir-raġunament tiegħu imfisser fil-paragrafu preċedenti, l-esponent xorta waħda jemmen li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa inapplikabbli u li għalhekk, ir-rikorrenti mgħandhomx interess ġuridiku illi jilmentaw minnu.
>
> »L-artikolu 12(1) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid is-segwenti: "Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-

dispożizzjonijiet li ġejin ta' dan l-artikolu u tal-artikoli 12A u 12B għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta' enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien." Għalkemm dan l-artikolu kien ġie emendat matul is-snin, xorta waħda kien jgħid illi d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw għal kull kuntratt viġenti ta' emfitewsi temporanja li jkun sar fi kwalunkwe żmien. Illi, għalhekk, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIII tas-sena 1979, id-disposizzjonijiet ta' dak l-Att bdew jirregolaw kwalunkwe kuntratt ta' emfitewsi temporanja illi kien sar, anki preċedentement.

»Naturalment, in vista ta' dak kontenut fl-artikolu 12(1), il-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna tgħid illi, irrispettivament minn dak li jkunu qablu l-partijiet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tas-sena 1979, hija l-liġi li tirregola r-relazzjoni kuntrattwali tagħhom. Fi kliem ieħor, meta l-partijiet kienu daħlu f'kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika qabel l-1979 u l-Att XXIII tal-1979 daħal fis-seħħ meta l-perjodu tal-konċessjoni emfitewtika kien għadu għaddej, il-Qrati tagħna xorta waħda sabu illi d-disposizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kienu jirregolaw dak il-kuntratt. Infatti, anki f'sitwazzjonijiet fejn il-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika kien jagħmilha ċara illi mal-għeluq tal-istess l-inkwilin għandu jiżgombra minn dak il-fond, l-inkwilin xorta wieħed kien protett mil-liġi u kellu d-dritt illi jkompli jabita fl-istess fond, sakemm kien jissodisfa l-kriterji tal-liġi. Għalhekk, hija l-fehma tal-esponent li r-raġunament tal-Ewwel Onorabbli Qorti jmur kontra l-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna f'kawżi simili, u cioe illi irrispettivament minn dak li kienu qablu l-partijiet qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, id-disposizzjonijiet tal-Att XXIII xorta waħda huma applikabbli u xorta waħda jirregolaw kwalunkwe kuntratt ta' emfitewsi temporanja li kien sar qabel.

»22. Biżżejjed li wieħed jirreferi, in sostenn għal dak arguwit mill-esponent, għas-segwenti insenjament tal-Prim'Awla, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali). F'dan il-każ, meta ġie iffirmat il-kuntratt tal-konċessjoni emfitewtika, il-partijiet kienu qablu illi mat-tmiem tal-istess, l-inkwilin kellu jiżgombra mill-fond.

> »'Illi, minbarra dan, il-bidliet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979 ingħatalhom effett retrospettiv, jiġifieri saru jgħoddu wkoll għal konċessjonijiet enfitewtiċi ta' postijiet dekontrollati mogħtija qabel ma ġie fis-seħħ l-imsemmi Att. Dan ifisser li, fi tmiem konċessjoni bħal dik, tnisslu effetti u konsegwenzi legali li l-partijiet kontraenti ma kellhomx f'moħħhom meta ntrabtu bil-ftehim tal-istess konċessjoni enfitewtika ta' post bħal dak.'

»23. Illi, għalhekk, hija l-fehma tal-esponent illi dak li kienu qablu bejniethom il-partijiet ma jissuperax dak li kien jipprovdi l-liġi. Bl-istess raġunament adottat mill-Ewwel Onorabbli Qorti, allura, din tal-aħħar ma kellha ssib ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem stante illi dak illi seħħ wara t-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika kien riżultat tax-xewqa tal-antekawża tar-rikorrenti stess, u cioe li l-inkwilin ikompli jabita fl-istess fond taħt titolu ta' kera.

»24. Għaldaqstant, l-esponent huwa tal-umli fehma illi l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet żbaljata meta sabet illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa applikabbli u kellha, minflok, tiddikjara illi r-rikorrenti ma għandhom ebda interess ġuridiku sabiex jilmentaw mill-istess u, konsegwentement, tiċħad it-talbiet attriċi kollha.«

18. Din il-qorti ma taqbilx mal-ewwel argument tal-Avukat tal-Istat illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum japplika l-art. 12(3) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

19. L-art. 12(3) tal-Kap. 158 jipprovdi hekk:

> »Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-subartikolu (2)(a) jew (b) d-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik;«

20. Huwa fatt inkontestat illi fit-tmiem tal-enfitewsi temporanja li ġiet maħluqa permezz tal-kuntratt fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza tas-27 ta' Diċembru 1975 bejn is-Sur Oscar Pisani *nomine* u s-Sur Anthony Vella [6] *i.e.* f'Diċembru tas-sena 1992, il-fond ma kienx soġġett għal kirja. Il-kirja bdiet biss wara li leħqet skadiet il-konċessjoni enfitewtika ta' sbatax-il sena miftiehma fil-kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1975.

21. Fil-kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1975 bejn is-Sur Alfred Pisani u s-Sur Anthony Vella fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza l-partijiet, fil-fatt, fost affarijiet oħra, ftiehmu hekk:

> »Flaħħarnett il comparenti sur Oscar Pisani nomine qiegħed jicconcedi illi comparenti sur Anthony Vella, li jaċċetta id-dritt illi, wara it terminazioni ta dina is-subenfiteusi, jżommu l'imsemmija dar b'titolu ta locazioni bil kera ta' (Lm 50) ħamsin lira fis-sena.«

22. Peress li l-kirja ta' bejniethom bdiet f'Jannar tas-sena 1993 – u mhux qabel din id-data jew qabel it-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika – m'huwiex applikabbli l-art. 12 (3) tal-Kap. 158 għaċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum.

[6] Fil-kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1975 il-partijiet ftehmu illi l-konċessjoni enfitewtika kienet għal terminu ta' sbatax-il sena, li bdew jiddekorru mis-27 ta' Diċembru 1975.

23. L-ewwel argument tal-Avukat tal-Istat f'dan it-tieni aggravju tiegħu għalhekk huwa legalment infondat u mhux ser jintlaqa'.

24. Fit-tieni argument tiegħu l-Avukat tal-Istat imbagħad isostni illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern japplikaw id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Kap. 158 u mhux id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 (li ġew magħżula mill-partijiet għall-ftehim tas-27 ta' Diċembru 1975) u konsegwentement it-talbiet tal-atturi appellanti fir-rikors promotur tagħhom għandhom jiġu miċħuda.

25. Huwa minnu illi fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern kien hemm konċessjoni enfitewtika temporanja li ġiet maħluqa qabel l-21 ta' Ġunju 1979 għal perjodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, u għalhekk inizjalment, bħala punt tat-tluq, għandha ssir referenza għall-art. 12(2) tal-Kap. 158.

26. Madanakollu, huwa minnu wkoll illi l-art. 12 (1) tal-Kap. 158 jipprovdi illi d-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu – inkluż tal-art. 12(2) tal-kap. 158 tal-liġijiet ta' Malta – japplikaw "minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra ...".

27. L-istess artikolu ma jgħidx, għalhekk, illi japplika wkoll f'każijiet fejn il-partijiet ikunu ftiehmu mod ieħor fi skrittura privata jew f'att pubbliku, naturalment diment li dak li jkun miftiehem ma jmurx kontra l-ispirtu tad-dispożizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158 maħsuba għall-protezzjoni tal-inkwilin.

28. F'każ li dak miftiehem imur kontra d-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu – per eżempju jekk skond il-ftehim l-inkwilin aċċetta li għandu jiżgombra mill-fond mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika – mela għandhom

ikunu d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 li jirregolaw ir-relazzjoni ta' bejn is-sid u l-inkwilin, u mhux dak miftiehem bejn il-partijiet.

29. Madanakollu, jekk il-ftehim ta' bejn is-sid u l-inkwilin ma jmurx kontra l-ispirtu tal-art. 12 tal-Kap. 158, u jipprovdi għad-dritt ta' rilokazzjoni tal-inkwilin, b'kera li tirrifletti l-għan soċjali tal-liġi u li tkun f'ammont inqas minn dak tas-suq liberu, għandhom japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-liġi hekk kif magħżulin mill-partijiet (fil-każ tal-lum id-dispożizzjonijiet tal-kap. 69).[7] Dan huwa l-każ partikolarment f'ċirkostanzi fejn il-validita' tal-imsemmi ftehim ma ġietx attakkata f'proċeduri oħra quddiem qorti oħra li tniedu għal dan il-għan u f'ċirkostanzi fejn dak miftiehem mill-partijiet huwa, fil-fatt, aktar vantaġġjuż għall-inkwilin mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158.

30. Din il-qorti għalhekk ma taqbilx mal-argument tal-Avukat tal-Istat fis-sens li fiċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 u mal-argument l-ieħor tiegħu fis-sens li "dak li kienu qablu bejniethom il-partijiet ma jissuperax dak li kien jipprovdi l-liġi".[8] Skond il-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, dak miftiehem bejn il-partijiet jikkostitwixxi liġi bejn l-istess partijiet, u għaldaqstant, sakemm il-kuntratt jibqa' validu skond il-liġi u sakemm il-kontenut ta' dak il-ftehim ma jmurx kontra l-ispirtu tal-liġi (*i.e.* kontra d-dispożizzjonijiet tal-art. 12 tal-Kap. 158) – li fl-aħħar mill-aħħar għandhom bħala għan tagħhom li n-nies ma jispiċċawx bla saqaf fuq rashom u li l-kera mħallas mill-inkwilini ma jkunx dik tas-suq liberu iżda

[7] Meta ġie ffirmat il-kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1975, ma kienx għadu daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 u għaldaqstant l-intenzjoni tal-partijiet dak iż-żmien x'aktarx li kienet li jassoġġettaw il-kirja ta' bejniethom - li kellha tibda wara li l-iskadenza tat-terminu enfitewtiku temporanju - tiġi regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-liġijiet ta' Malta.
[8] Ara fol. 115 tal-proċess.

jkun kera kontrollat – m'hemm l-ebda raġuni fil-liġi għaliex dak il-ftehim m'għandux japplika bejn il-partijiet u jkun enforzabbli.

31. Għandu jingħad pero' illi sempliċement għax il-partijiet fil-ftehim tas-27 ta' Diċembru 1975 qablu dwar kirja u din hija regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 ma jfissirx, b'daqshekk, illi ma kienx hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta' tas-sidien.

32. Għalkemm il-partijiet għall-kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1975 daħlu għalih minn jeddhom, bla ma kienu mġegħlin minn ħadd, u xtaqu li joħolqu rabta legali bejniethom wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, huma ċertament li ma setgħux jipprevedu kemm ser jikber id-distakk bejn il-kera kontrollat u kera xieraq u ma għandhomx jitqiesu li b'dak il-ftehim irrinunzjaw għad-drittijiet fondamentali tagħhom.

33. Kif ipprovdiet il-Qorti Ewropeja fil-każ ta' Montanaro and Others *v*. Malta (App. No. 29964/18):[9]

> »... ... ... the Court notes that it has already held, in similar circumstances, that, at the time, the owners (ancestors of the applicants) could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come, and that the decisions of the domestic courts regarding their request challenging such laws constituted interference in the applicants' (heirs) respect ... Further, the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.
>
> »28. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property.«

34. Hekk ukoll fil-każ ta' Zammit and Attard Cassar *v*. Malta (App. No. 1046/12)[10] il-Qorti Ewropea qalet hekk:

[9] Q.E., 1 ta' Settembru 2020.

> »50. In the present case the Court observes that the applicants' predecessor in title knowingly entered into the rent agreement in 1971. It is the Court's considered opinion that, at the time, the applicants' predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come. Moreover, the Court observes that when the applicants inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which were to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request thus constitute interference in their respect. Furthermore, as in R & L, s.r.o. and Others (cited above), the applicants in the present case, who inherited a property that was already subject to a lease, did not have the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It follows that they could not be said to have waived any right in that respect.
>
> »51. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations and their application in the present case constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property...«

35. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti taqbel mal-ewwel qorti illi l-atturi appellati sofrew ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom imħarsin bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, u sussegwentement tal-Att X tal-2010, għaċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum. Iżda fid-dawl ta' dak li jgħid l-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx il-ħdim tal-liġijiet impunjati, u għalhekk ma jistax jingħad illi hemm ksur tal-art. 37.

36. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat għalhekk ukoll huwa legalment infondat u mhux ser jintlaqa'.

37. It-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat u l-uniku aggravju tal-atturi jolqtu l-*quantum* ta' kumpens mogħti mill-ewwel qorti għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi – għalkemm l-Avukat tal-Istat igħid illi l-kumpens

---

[10] Q.E., 30 ta' Lulju 2015.

għandu jonqos waqt li l-atturi jgħidu li għandu jiżdied – u għaldaqstant ser jiġu kkunsidrati flimkien.[11]

38. It-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat ġie mfisser b'dan il-mod:

> »25. … … … It-tielet aggravju tal-appellant għandu x'jaqsam mal-ammont ta' kumpens pekunjarju akkordat lill-appellati mill-Ewwel Onorabbli Qorti, u cioe s-somma ta' mija u tlett elef u erba' mitt Euro (€103,400);
>
> »26. … … … Sabiex waslet għall-ammont ta' kumpens pekunjarju ta' €103,400, essenzjalment l-Ewwel Onorabbli Qorti żiedet flimkien il-kera teoretikament perċepibbli mir-rikorrent matul is-snin skond ir-rapport tal-perit tekniku (f'dan il-każ, mis-sena 1993 sas sena 2020), naqqset minn dal l-ammont il-kera li pperċepew ir-rikorrenti matul s-snin, u naqqset ukoll (i) tletin fil-mija (30%) tal-ammont rimanenti stante li l-miżura li ilmentaw minnha r-rikorrenti kienet fl-interess pubbliku; u (ii) għoxrin fil-mija (20%) tal-ammont għaliex ma hemm ebda garanzija illi l-fond kien jinkera matul dawn is-snin kollha. Fi kliem ieħor, l-Ewwel Onorabbli Qorti applikat dak li qalet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Cauchi v. Malta b'mod strett għall-aħħar;
>
> »27. L-esponent ma jinnegax illi, mad-daqqa t'għajn, is-sentenza ta' Cauchi kontra Malta iġġiegħlek taħseb illi, sabiex jiġi stabbilit kumpens ġust f'kawżi bħal dawn, wieħed tabilfors irid juża u jimxi skrupolożament ma' din il-formula: (total ta' kera perċepibbli fis-suq miftuħ – kera perċepibbli skond il-liġi) x 50% = kumpens ġust. Pero, sabiex verament issir ġustizzja, wieħed ma jistax japplika din il-formula b'għajnejh magħluqa. Kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fattispeċe tiegħu u l-kumpens għandu jiġi stabbilit wara kunsiderazzjoni approfondita tal-elementi kollha illi jistgħu jgħollu jew inaqqsu l-kumpens li għandu jitħallas;
>
> »28. Tajjeb li wieħed jemfasizza illi fl-ebda parti tas-sentenza ta' Cauchi kontra Malta ma jingħad illi din hija l-formula li għandha tiġi applikata stricto sensu sabiex jiġi ikkalkulat kumpens pekunjarju ġust. Kemm hu hekk illi, anki l-Qorti Ewropea stess ma timxix skrupolożament ma' dik il-formula. Bħala eżempji, l-esponent jagħti s-segwenti:
>
> »- F'Radmilli v. Malta, l-applikant talab kumpens pekunjarju ta' €170,000. Filwaqt li l-Qrati nostrana kienu akkordaw kumpens pekunjarju ta' €25,000, il-QEDB akkordat kumpens pekunjarju ulterjuri ta' €37,000, biex b'hekk l-ammont ta' kumpens pekunjarju jammonta għal ċirka 37% tal-kera li setgħet tiġi perċepita matul is-snin;
>
> »- F'Apap Bologna v. Malta, l-applikant talab kumpens pekunjarjuta' €967,871.50. Filwaqt li l-Qrati domestiċi kienu akkordaw kumpens pekunjarju ta' €50,000, il-QEDB akkordat kumpens pekunjarju ulterjuri ta' €238,000, biex b'hekk l-ammont ta' kumpens pekunjarju jammonta għal ċirka 30% tal-kera li setgħet tiġi perċepita matul is-snin;

[11] Fl-appell inċidentali tagħhom l-atturi appellaw mhux biss dwar l-ammont ta' kumpens mogħti mill-ewwel qorti bħala danni pekunjarji iżda wkoll dwar l-ammont ta' kumpens mogħti mill-ewwel qorti bħala danni non-pekunjarji. L-Avukat tal-Istat, min-naħa l-oħra, appella biss dwar l-ammont ta' kumpens mogħti mill-ewwel qorti bħala danni pekunjarji.

»- F'Chemimart v. Malta, l-applikanta talbet kumpens pekunjarju ta' €62,000. Filwaqt li l-Qrati domestiċi kienu akkordaw kumpens pekunjarju ta' €5,000, il-QEDB akkordat kumpens pekunjarju ulterjuri ta' €7,000, biex b'hekk l-ammont ta' kumpens pekunjarju jammonta għal ċirka 21% tal-kera li setgħet tiġi perċepita matul is-snin;

»29. Illi għalhekk, il-formula msemmija aktar 'il fuq għandha sservi biss bħala gwida tal-kumpens li l-Qrati tagħna għandhom jagħtu, u mgħandhiex tiġi applikata awtomatikament akkost ta' kollox;

»30. Issa, apparti minn dan kollu, f'dan il-każ, punt kruċjali illi l-Ewwel Onorabbli Qorti jidher li skartat kien il-fatt illi l-antekawża tar-rikorrenti u tal-inkwilini kienu qablu illi, mat-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika, l-inkwilin ikollu l-jedd illi jkompli jabita fl-istess fond taħt titolu ta' kera, u stabbilew ukoll l-ammont ta' kera illi kellha tiġi mħallsa. Għalhekk, ma jistax jingħad illi n-nuqqas ta' proporzjonalita' bdiet mill-ewwel mal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika, għaliex kienu s-sid u l-inkwilin stess illi qablu fuq dan il-prezz.

»31. Illi, apparti minn hekk, l-Ewwel Onorabbli Qorti ma tat ebda konsiderazzjoni għall-fatt illi l-fond de quo kien miżmum fi stat ta' manutenzjoni tajba mill-inkwilini tiegħu. Għalhekk, il-valur illi għandu dak il-fond illum il-ġurnata huwa, in parte, frott għax-xogħol u spejjeż tal-inkwilini stess. Dan huwa element illi l-Ewwel Onorabbli Qorti ma tat ebda kunsiderazzjoni għalih meta ġiet sabiex tistabbilixxi l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti appellati.

»32. Illi, għalhekk, l-esponent huwa tal-umli fehma illi l-ammont ta' kumpens pekunjarju ordnat mill-Ewwel Onorabbli Qorti huwa wieħed eċċessiv u għandu jiġi mnaqqas b'mod sostanzjali.«

39. L-uniku aggravju tal-atturi appellanti mbagħad ġie mfisser hekk:

»13. Illi l-appellati intimati Pisani qiegħdin jieħdu l-opportunità biex jippreżentaw kontestwalment ma' din r-risposta appell inċidentali, stante illi d-dannu minnhom riċevut mir-rilokazzjoni tal-kirja ossia 28 ta' Ġunju 1993, huma ma rċevewx kumpens xieraq għal-proprjeta' gawduta minn l-intimati Vella tul iż-żmien, sal-preżentata tar-rikors promotur.

»14. Illi l-proprjeta' in kwisjtoni ipperveniet lil esponenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni mil-wirt ta' missierhom u zijthom, kuntratt ta' diviżjoni tas-17 ta' Diċembru 1992 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, Dokument A fil-proċess, din il-proprjeta' ġiet lilhom assenjata.

»15. Illi l-kumpens dovut m'għandux jkun fis-somma ta' €103,400 kif likwidat minn l-Ewwel Qorti imma għandu jkun ferm aktar kif ġie stabbilit mill-istess Perit Marie Louise Caruana Galea fir-rapport tagħha.

»16. Illi l-Perit stabilixxiet l-valur preżenti tal-fond fis-suq liberu u frank huwa ta' €450,000 oltre illi kellu valur lokatizju kif ġej bejn l-1993 u 2020:

»1993 - €7,173

»1998 - €8,403

»2003 - €9,362

»2008 - €10,348

»2013 - €11,384

»2018 - €12,482

»2020 - €13,500

»17. Illi mill-istess rapport jirriżulta illi matul l-imsemmi perijodu r-rikorrenti għamlu telf ta' madwar €235,949, pero bi żball fin-nota ta' osservazzjonijiet tal-esponenti ġie indikat €271,000 ċirca.

»… … …

»Illi għalhekk, fuq dan l-insenjament għandhom jitnaqqsu l-ewwel u qabel kollox il-kera li tħallset ossia circa €4,000, biex bekk jibqa l-bilanċ ta' telf ta' €231,949, li minnhom jridu jitnaqqsu ċirca 50% mit-telf subit ossia 30% minħabba l-interess ġenerali u 20% oħra minħabba r-raġunijiet fuq spjegati, biex b'hekk id-dannu minnhom subit għandu jkun ta' €115,974.50ċ, u għalhekk qed jsir appell inċidentali appożitu rigwardanti l-likwidazzjoni tad-danni sofferti mill-istess appellati, b'hekk it-telf kollu subit huwa ta' €115,974.50, oltre danni non-pekunjarji ta' €15,000, globalment ammontanti għal €130,974.50ċ.

»Illi għalhekk is-sentenza de quo għandha tiġi riformata waqt li l-ewwel talba, it-tieni talba u it-tielet, għandhom jiġu ikkonfermati sakemm huma m'humiex inkonsistenti ma' dan l-appell inċidentali, waqt li għandha tiġi riformata fil-likwidazzjoni tad-danni subiti mill-istess atturi appellati fis-sens illi huma għandhom jirċievu kumpens ta' mhux inqas minn €130,974.50ċ, sia kumpens pekunjarju kif wkoll non-pekunjarju, kif fuq spjegat.«

40. Din il-qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat meta jgħid illi l-ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi bħala sidien tal-fond ma jistax jingħad illi beda immedjatament wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju f'Jannar tas-sena 1993.[12]

41. Fil-kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1975 is-sid kien aċċetta li jikri l-imsemmi fond lis-Sur Anthony Vella (*i.e.* lil missier l-intimati Vella) u kien aċċetta wkoll li l-kera kellu jkun ta' ħamsin lira ta' Malta (Lm50) fis-sena.

42. Peress li l-partijiet ma qablux dwar it-terminu tal-kirja fil-kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1975, il-kiri għandu jitqies, kif igħid l-art. 1532 tal-Kodiċi Ċivili, li kien għaż-żmien li għalih hu meqjus il-kera, *i.e.* fil-każ tal-lum għal sena. L-enfitewsi ntemm fil-31 ta' Diċembru 1992 u għalhekk il-kiri bis-saħħa tal-

---

[12] L-atturi ma rribattew bl-ebda mod għal dan l-argument tal-Avukat tal-Istat, la fir-risposta tagħhom għall-appell tal-Avukat tal-Istat u lanqas fl-appell inċidentali tagħhom.

ftehim kien għal sena sal-31 ta' Diċembru 1993. Wara, il-kiri beda jiġġedded minn skadenza għal skadenza bis-saħħa tal-Kap. 69.

43. Għalhekk il-kumpens dovut lill-atturi għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom għandu jiġi kalkulat mill-1 ta' Jannar 1994 sa meta fetħu l-kawża f'Diċembru tal-2020.

44. Din il-qorti, pero', ma taqbilx mal-argument l-ieħor tal-Avukat tal-Istat fit-tielet aggravju tiegħu meta jgħid illi l-ewwel qorti kien imissha kkunsidrat il-fatt li "l-valur illi għandu dak il-fond illum il-ġurnata huwa, in parte, frott għax-xogħol u spejjeż tal-inkwilini stess".

45. L-inkwilini Vella kienu legalment obbligati li jżommu l-fond fi stat ta' manutenzjoni tajba, mhux biss skond id-dispożizzjonijiet rilevanti tal-liġi iżda wkoll skond il-klawsola numru tnejn tal-kuntratt tas-27 ta' Diċembru 1975 li jgħid hekk:

> »2) Il-komparenti sur Vella jobbliga ruħu li jżomm l-imsemmija dar fi stat tajjeb ta' mantenzioni u riparazioni u li jirritornaha lis-subkonċedent nomine ukoll fi stat tajjeb fit-terminazioni ta' dina s-subenfitewsi.«

46. Jiġi osservat ukoll li fil-klawżola numru erbgħa tal-istess kuntratt il-partijiet ftiehmu illi l-ispejjeż kollha ta' manutenzjoni u ta' tiswijiet ta' natura ordinarja u straordinarja, interna u esterna, fil-fond kienu a karigu tal-inkwilin Anthony Vella.

47. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, u wkoll peress li ż-żieda fil-valur tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni minn Jannar tal-1994 sa Diċembru tal-2020 kien prinċipalment attribwibbli għaż-żieda sostanzjali fil-prezzijiet tal-proprjeta', partikolarment fl-inħawi ta' tas-Sliema, din il-qorti m'hi ser

tnaqqas l-ebda ammont ta' kumpens minħabba l-istat relattivament tajjeb li jinsab fih il-fond illum-il ġurnata.

48. Din il-qorti sejra tistabbilixxi issa l-ammont ta' kumpens dovut lill-atturi għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom imħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bejn Jannar tal-1994 sa Diċembru tal-2020.

49. Il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lill-atturi għandha ssir fuq il-kriterji stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropeja ta' Cauchi *v.* Malta, *viż.* illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu ġeneralment isir tnaqqis ta' madwar 30% mill-kera li kienu jdaħħlu l-atturi fis-suq ħieles minħabba l-għan leġittimu tal-liġi, u tnaqqis ieħor ta' 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-istess atturi kien jirnexxielhom iżommu l-proprjeta' mikrija tul iż-żmien relevanti kollu.

50. Il-perit tekniku ħadmet il-valur lokatizju tal-fond fuq żewġ mudelli[13] u l-qorti taqbel mal-perit illi t-tieni mudell[14] huwa aktar realistiku. Kif jidher minn skeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha l-kera li kienu jdaħħlu l-atturi fis-suq ħieles bejn Jannar tal-1994 sa Diċembru tal-2020 kien ikun madwar mija u tmienja u tmenin elf euro (≈ €188,000).

51. Wara tnaqqis ta' 30% jifdal madwar mija u wieħed u tletin elf u tmien mitt euro (≈ €131,800). Tnaqqis ieħor ta' 20% iwassal għal madwar mija u ħamest elf u ħames mitt euro (≈ €105,500).

---

[13] *Fol*. 41 u *fol.* 42 rispettivament
[14] *Foll.* 42 u 54.

52. Il-kera li daħħlu jew setgħu jdaħħlu l-atturi fiż-żmien relevanti kien ta' madwar erbat elef u tletin euro (≈ €4,030), kollox kif muri fi Skada A.

53. Jifdal għalhekk bilanċ ta' madwar mija u elf u erba' mitt euro (≈ €101,400), li huwa anqas mill-ammont ta' mija u tlett elef u erba' mitt euro (€103,400) li waslet għalih l-ewwel qorti. Il-kumpans pekunjarju għalhekk għandu jinżel għal mija u elf u erba' mitt euro (€101,400).

54. Ma' dan l-ammont għandu jiżdied il-kumpens non-pekunjarju dovut lill-atturi.

55. Wara li din il-qorti qieset diversi fatturi, fosthom:

    a. il-fatt li l-atturi bdew isofru ksur tad-dritt fondamentali tagħhom mill-1 ta' Jannar 1994 u fetħu l-proċeduri kostituzzjonali tal-lum madwar sebgħa u għoxrin sena wara, fit-22 ta' Diċembru 2020;[15]

    b. id-diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li kienu kostretti jirċievu l-atturi minħabba l-liġijiet viġenti u l-kera li l-fond seta' jirrendi fis-suq ħieles, għalkemm dan ma jfissirx neċessarjament li l-atturi kienu ser isibu jikruh daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet;

    c. il-fatt li din id-diskrepanza qawwija baqgħet tiżdied matul is-snin;

    d. l-inċertezza li għaddew minnha l-atturi dwar jekk qattx setgħu jieħdu ħwejjiġhom lura;

[15] Ara, f'dan is-sens, Josephine Mifsud Saydon *v.* L-Avukat tal-Istat *et*, Q.K., 30 ta' Marzu 2022.

e. il-fatt li l-liġi għandha għan leġittimu u soċjali, u fil-każ tal-lum dan il-għan soċjali huwa wieħed urġenti u impellenti peress li likieku ma daħlitx fis-seħħ liġi bħal din, l-inkwilini Vella setgħu jispiċċaw mingħajr post fejn jgħixu; u

din il-qorti hija tal-fehma illi l-ammont ta' kumpens ta' għaxart elef euro (€10,000) li waslet għalih l-ewwel qorti bħala danni non-pekunjarji huwa wieħed xieraq u ġust fiċ-ċirkostanzi.

56. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata billi tikkonfermaha fejn sabet ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u tħassarha fejn sabet ksur tal-art. 37 tal-Kostituzjoni. Tirriformaha wkoll fejn illikwidat id-danni pekunjarji u non-pekunjarji fl-ammont ta' mija u tlettax-il elf u erba' mitt euro (€113,400) u, minflok tillikwida d-danni fl-ammont ta' mija u ħdax-il elf u erba' mitt euro (€111,400).

57. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati bis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell ewlieni jħallashom l-Avukat tal-Istat u dawk tal-appell inċidentali jħallsuhom l-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

Skeda A

Skeda A qed tiġi annessa sabiex tifforma parti integrali minn din is-sentenza odjerna.

Skeda A

Sena	kera xieraq €	kera li daħħlu jew setgħu daħħlu l-atturi €	Indiċi tal-inflazzjoni
1994	2,794.00	116.47	
1995	2,794.00	116.47	
1996	2,794.00	116.47	
1997	2,794.00	116.47	
1998	4,050.00	116.47	
1999	4,050.00	116.47	
2000	4,050.00	116.47	
2001	4,050.00	116.47	
2002	4,050.00	116.47	
2003	6,000.00	116.47	
2004	6,000.00	116.47	
2005	6,000.00	116.47	
2006	6,000.00	116.47	
2007	6,000.00	116.47	
2008	8,600.00	116.47	
2009	8,600.00	116.47	
2010	8,600.00	185.00	770.07
2011	8,600.00	185.00	
2012	8,600.00	185.00	
2013	9,250.00	197.32	821.34
2014	9,250.00	197.32	
2015	9,250.00	197.32	
2016	9,250.00	201.39	838.29
2017	9,250.00	201.39	
2018	12,540.00	201.39	
2019	12,540.00	209.90	873.73
2020	12,540.00	209.90	
	188,296.00	4,034.43	

- 30% =	131,807.20
- 20% =	105,445.76
naqqas	-4,034.43
Jifdal	101,411.33

Deputat Reġistratur / rm