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 3

Rikors numru 163/19/1 MH

Joe Agius, Monica Bezzina, Joseph Agius, John Tonna, Francis Tonna, Santu Tonna, Raymond Camilleri, Rita Vella, Geraldine Borg, Sandra Vella, Simone Camilleri Conti, Dorianne Di Vita, Rita Cauchi, Geralda Camilleri, Maria Camilleri, Joseph Borg, Francesca Saveria Attard, Nazzarena Mifsud, Maria Assunta Camilleri, Benedict sive Benny Borg, Paul Borg u b'digriet tat-22 ta' Jannar, 2022, stante l-mewt ta' Francis Tonna assumew, l-atti minfloku Marica Sammut, Josette Tonna u Victor Tonna

v.

Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Anthony Xuereb, Joseph Xuereb, Dominic Xuereb, Karmena Agius, Ġuża Caruana u Victoria Abela lkoll aħwa Xuereb

1. L-atturi appellaw mis-sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim' Awla fil-21 ta' Jannar, 2022, dwar kirja ta' fond fin-Naxxar, proprjeta` tar-rikorrenti, lill-konvenut Anthony Xuereb. L-Ewwel Qorti kkonkludiet illi l-

protezzjoni bil-liġi ta' dik il-kirja qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tilledi l-jedd fundamentali tar-rikorrenti protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u għalhekk illikwidat favur ir-rikorrenti s-somma ta' €25,000 bħala kumpens pekunarju u €5,000 bħala kumpens non-pekunarju, liema kumpens għandu jitħallas mill-konvenut l-ieħor l-Avukat tal-Istat.

2. L-appell tal-atturi hu biss dwar ir-rimedju li tat l-Ewwel Qorti. Il-konvenuti wieġbu li din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

<u>Preliminari</u>

3. L-isfond fattwali li wassal għal din il-kawża hu dan:

3.1. L-atturi huma sidien tal-fond numru 2, Sqaq 13, Triq Santa Luċija Naxxar, mikri lill-konvenut Anthony Xuereb[1] għal €37.50 fis-sena. Fih irabbi nagħaġ, papri, tiġieġ, ħamiem, fniek, żiemel u borok iżda joqgħod f'post ieħor fin-Naxxar;

3.2. Il-kirja oriġinali saret ftit wara t-tieni gwerra minn Karmena Tonna, nanna / bużnanna tal-atturi, lill-missier il-konvenut, Pascal Xuereb,

[1] Il-kawża ġiet ċeduta fil-konfront ta' ħutu l-intimati l-oħra ara. fol. 197, 210 u 214

b'kera ta' għaxar liri Maltin (Lm10) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem f'April u f'Ottubru ta' kull sena;

3.3. Fis-sena 2003 is-sidien fetħu kawża fil-Bord li Jirregola l-Kera[2] sabiex jitterminaw il-kirja fuq allegazzjonijiet ta': (i) bdil fid-destinazzjoni tal-fond (għaliex skonthom il-fond kien mikri bħala residenza, mhux għat-trobbija tal-annimali); u (ii) ħsarat konsiderevoli;

3.4. Permezz ta' sentenza mogħtija fit-28 ta' Ġunju, 2012, il-Bord li Jirregola l-Kera ċaħad it-talba,[3] wara li kkonkluda li ma kienx jirriżulta li l-fond inkera bħala residenza. Dwar il-kawżali l-oħra l-Bord ikkonkluda li għalkemm il-fond kien fi stat ħażin ta' manutenzjoni, *"jekk il-fond ingħata lill-missier l-intimati fl-istess kundizzjoni li fih jinsab illum, naturalment bl-aċċettazzjoni li minn dak iż-żmien mar lura f'dak li hi manutenzjoni, allura r-rikorrenti m'għandux jistenna li l-fond ikun fi stat pristinu meta hekk jiddeċiedi hu. Kien jokkorri lir-rikorrenti jippruvaw li dan il-fond kien fi stat ferm aħjar minn hekk fl-inizju tal-kirja u li llum qiegħed fi stat ħażin li jimmerita r-ripreża tiegħu, iżda ma sarx"*.

4. Fit-3 ta' Settembru, 2019, fetħu l-kawża tal-lum. Ippremettew *inter alia* li wara l-emendi li saru fil-liġijiet tal-kera fl-2009, l-inkwilini xorta baqgħu jiddepożitaw fil-Qorti s-somma ta' 23.29 Ewro (għaxar liri Maltin)

[2] Rik Nru. 36/2003 fl-ismijiet *Jimmy Camilleri et v. Anthony Xuereb et*
[3] Fol. 4 et seq.

fis-sena. Madanakollu, skont il-perit tagħhom (Perit Ian Camilleri Cassar) il-kirja fis-suq liberu tal-fond hi ta' €2,500 xahar jekk jiġi rranġat u ta' €800 fix-xahar fl-istat preżenti. Allegaw li tali sproporzjon effettivament jammonta għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-propjeta` tagħhom mingħajr kumpens xieraq kif protetta mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. Talbu għalhekk lil dik il-Qorti:

> *"1. Tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*
>
> *2. Konsegwentement tagħtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni nkluż li jingħata l-pussess effettiv tal- fond numru 2, Sqaq 13, Triq Santa Luċija Naxxar u kumpens xieraq ghall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti;*
>
> *Bl-ispejjeż."*

5. Fil-meritu l-konvenuti wieġbu li l-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tal-atturi.

6. B'sentenza mogħtija fil-21 ta' Jannar, 2022, il-Qorti Ċivili, Prim' Awla ddeċidiet billi:

> *"1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni, t-tielet u s-sitt eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali, tilqa' l-ħames talba u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;*
>
> *2. Fir-rigward tal-intimat Anthony Xuereb tastjeni milli tiegħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, ir-raba', s-sitt u s-seba' eċċezzjoni, tilqa' t-tielet u l-għaxar eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet;*
>
> *3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti limitatament safejn tirrigwarda l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u tiċħadha fil-bqija;*

> *4. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tillikwida s-somma globali ta' tletin elf Ewro (€30,000) in kwantu għal ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000) bħala kumpens pekunarju u ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunarju, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-intimat Avukat Ġenerali;*
>
> *5. L-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-Avukat Ġenerali."*

7. L-atturi jilmentaw li:

(i) Il-konvenut Anthony Xuereb ma ġiex żgumbrat mill-fond in kwistjoni; u

(ii) il-kumpens monetarju għad-danni materjali mhuwiex xieraq u l-Qorti tal-ewwel grad ma mxiet ma' ebda regola jew raġunament loġiku biex waslet għal dak il-kalkolu.

Talbu għalhekk lil din il-Qorti sabiex:

> *"tirriforma s-sentenza appellata mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali) fil-21 ta' Jannar 2022 billi, filwaqt li tikkonfermaha sa fejn laqgħat l-ewwel talba fejn sabet li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap. 319), tħassarha fil-bqija u minflok <u>tagħtihom dawk ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa u opportni inkluż billi jingħata l-pussess effettiv u vakanti tal-proprjetà tagħhom u kif ukoll kumpens xieraq għad-danni pekunarju u non-pekunarju sofferti minnhom għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom</u>, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati appellati jew min minnhom."*

8. Il-konvenuti Anthony Xuereb u l-Avukat tal-Istat wieġbu illi l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata għandha tiġi konfermata *in toto.*

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

9. Kwalsiasi konsiderazzjoni dwar ir-rimedju li għandu jingħata f'dawn il-proċeduri għandha neċessarjament tiġi meqjusa *entro* l-parametri tal-leżjoni ravviżata mill-Ewwel Qorti, kwistjoni li llum hija *res judicata*.

10. F'dan il-kuntest, irid qabel xejn jingħad illi nkwantu għall-<u>bażi legali</u> tal-azzjoni odjerna (l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Anthony Xuereb u t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat) l-atturi ppreżentaw żewġ noti permezz ta' liema:

10.1. fis-27 ta' Diċembru 2019[4], iddikjaraw illi l-'*vjolazzjoni tal-**proprjeta` urbana*** tagħhom *'hija primarjament msejjsa fuq l-protezzjoni tal-kera impost minn diversi artikoli tal-Kap. 69 (fosthom l-**Artikoli 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 14, 15, 44, 46 tal-Kap. 69**) li effettivament iwaqfu lis-sid milli jikseb kirja ġusta u skond is-suq f' ċirkostanzi fejn il-fond kien mikri bħal fil-każ odjern.'* Saret ukoll referenza għall-emendi li saru permezz tal-Kap. 16, partikolarment iżda mhux biss '***għall-artikoli 1531B, 1531C, 1531D, 1531E, 1531F, 1531G, 1531L, 1531K, 1536, 1555A'***;

[4] Fol. 30 *et seq*

10.2. fit-22 ta' Jannar, 2021[5], tennew li l-użu tal-propjeta` mertu tal-kawża m'huwiex wieħed agrikolu ta' qbiela imma huwa fond urban. Madankollu, għal kull *buon fini*, indikaw ukoll bħala leżiv għad-drittijiet fondamentali tagħhom tal-Kapitolu 199 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolarment l-Artikoli 3 u 4.

11. Il-Qorti tal-ewwel grad ikkonkludiet illi l-fattispeċje tal-każ jaqgħu taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 u mhux tal-Kap 199. Dan għaliex:

(i) ma rriżultalhiex li l-propjeta` odjerna hija waħda għall-użu agrikolu kif definit fil-Kap 199;

(ii) fil-proċeduri Rik. Nru. 36/03 il-Bord li Jirregola l-Kera kkonkluda li l-fond kien wieħed urban u applikat il-Kap 69;

(iii) iċ-ċedoli ta' depożitu li ppreżenta l-konvenut b'referenza għall-ħlas tal-kera jirreferu għall-kera u mhux qbiela.

12. L-Ewwel Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet wara li rreferiet għall-ġurisprudenza b'riproduzzjonijiet estensivi ta' estratti minn sentenzi ta' Qrati Maltin u wkoll tal-QEDB:

> *"Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi (a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali; (b) l-iskop tal-miżura kien wieħed*

[5] Fol. 206

leġittimu; u (c) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-propjeta'.

...

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tirrileva li huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-mano libera li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija.

Meħudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrent mit-tgawdija l-propjeta' tiegħu partikolarment in kwantu l-leġiżlatur qiegħed jiddetta u jikkontrolla l-quantum li l-istess rikorrenti jistgħu jirċievu bħala kera. Huwa minnu li kien hemm xi titjieb fil-valur tal-kera bis-saħħa tal-emendi fosthom tal-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati, iżda meta mqabbla mal-valuri lokatizji tal-fond in kwistjoni skont is-suq ħieles ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi u dan kif jirriżulta mit-tqabbil bejn il-valuri lokatizji fis-suq ħieles elenkati fir-relazzjoni tal-perit Ian Camilleri Cassar u l-kera li effettivament ilha snin titħallas mill-intimat Anthony Xuereb.

...

Jiġi sottolineat ukoll li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti jistgħu jirċievu mingħand l-inkwilin intimat. Kif diġa' ngħad ripetutament fil-varji sentenzi in materja, r-rata ta' ħlas tal-kera stabbilita mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-propjeta'.

...

Dan kollu jfisser li bil-liġijiet imsemmija l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-propjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom,

spiċċaw iġorru piż sproporzjonat u nġust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra.

L-intimat Xuereb jargumenta wkoll li fil-mument li nħoloq ir-rapport lokatizju, il-liġi li tirregola t-tiġdid tal-kera kienet ilha teżisti u fil-fehma tiegħu l-awturi tar-rikorrenti kienu jafu jew kien messhom ikunu jafu l-konsegwenzi kollha naxxenti mill-ħolqien tar-rapport lokatizju. Huwa jsostni li m'huwiex ġust allura li issa r-rikorrenti qegħdin iressqu l-anjanzi ta' natura kostituzzjonali permezz tal-kawża odjerna.

Il-Qorti tqis li dan l-argument huwa nfondat fil-fatt u fid-dritt. Il-fatt li l-liġi in eżami kienet diġa' fis-seħħ meta nbeda r-rapport lokatizju in kwistjoni ma għandux jitqies bħala ostaklu għar-rikorrenti biex javvanzaw pretensjonijiet bħal dawk imressqa fil-kawża odjerna.

...

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att riċenti Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjieb fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrent, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħom fit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li dawn l-emendi qegħdin jilħqu bilanċ propozjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

***Fid-dawl tas-suespost l-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa sa fejn hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap 69.*"**

13. Dwar ir-rimedju l-Ewwel Qorti qalet:

"...

Fir-rigward tal-pretensjoni tar-rikorrenti għall-ħlas ta' kumpens u danni adegwati, il-Qorti tibda billi tirreferi għall-prinċipji ġurisprudenzjali fir-rigward kif elenkati fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** *...*

...

Applikati dawn il-prinċipji għall-każ tal-lum il-Qorti hija tal-fehma l' għandhom jittieħdu diversi kunsiderazzjonijiet għal fini ta' kumpens primarjament li –

1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irrendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li jitħallas attwalment lir-rikorrenti u dik li setgħu jirċievu skont is-suq ħieles li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjati;

2. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom damu fih matul is-snin u l-perjodu li ilhom ibatu sproporzjon fid-drittijiet tagħhom;

3. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin, sa qabel ma ntroduċa l-Att XXIV tal-2021, baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent leġiżlattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrenti.

Wara li ħadet is-suespost kollu in kunsiderazzjoni il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrent għandha tiġi likwidata s-somma ta' ħamsa u għoxrin elf Ewro (€25,000) bħala kumpens pekunarju u s-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunarju għall-leżjoni sofferta mir-rikorrent, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat tal-Istat.

Għalhekk tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti għall-ħlas tal-kumpens u danni kif appena deċiż.

Il-Qorti tinnota wkoll li r-rikorrenti qegħdin jitolbu wkoll ir-rimedju tal-iżgumbrament tal-intimat Xuereb.

Din it-talba m'hijiex sejra tintlaqa'.

Fl-ewwel lok il-Qorti tqies li l-proċeduri kostituzzjonali m'humiex il-forum fejn tali talba għandha tiġi ventilata. Din il-materja għandha se mai titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju.

Fil-każ ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017*** *(Rik 96/2014) il-Qorti qalet hekk –*

> *"Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali m'humiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarji jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza Curmi vs Avukat Ġenerali, Kost 24/06/2016).*
>
> *Fl-istess sens is-sentenza* ***Portelli vs Avukat Ġenerali****, 45/2014 – deċiża fil-25 ta' Novembru 2016 fejn il-Qorti qalet hekk:*

> *"Dan ma jfissirx illi din il-qorti sejra tordna l-iżgumbrament tal-konvenut; dan ma huwiex kompitu ta' din il-qorti u lanqas ma huwa meritu ta' kawża kostituzzjonali illi l-qorti tara jekk il-konvenut għandux xi titolu ieħor li jagħtih jedd ikompli jżomm il-fond: dak ikun il-meritu ta' kawża ad hoc quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti. Li qiegħdha tgħid din il-qorti huwa biss illi f'kawża li jistgħu jiftħu l-atturi għall-iżgumbrament tal-konvenut quddiem il-qorti jew tribunal kompetenti, il-konvenut ma jkunx jista' jinqeda bl-art. 12(2) tal-Kap. 158 għad-difiża tiegħu billi dak l-artikolu huwa, fir-relazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut, bla effett". [Ara s-sentenza mogħtija fid-29 ta' April 2016 fl-ismijiet* ***Victor Portanier et v. Avukat Generali et****]."*

Il-Qorti tikkondividi ma' dawn il-konklużjonijiet appena ċitati u sejra tagħmilhom tagħha.

Inoltre jiġi sottolineat ukoll li bis-saħħa tal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti issa għandhom rimedju ordinarju li permezz tiegħu jistgħu jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera skont kif provdut fil-Kap 69. Kwindi mhuwhiex il-każ li l-Qorti tagħti r-rimedju estrem tal-iżgumbrament tal-inkwilini ntimati."

14. Fl-ewwel aggravju l-atturi jilmentaw li t-tgawdija ħielsa tal-proprjeta` tagħhom ma tistax titwaqqaf jekk mhux billi l-fond jingħata lura lilhom. Għalkemm il-liġi nbidlet, argumentaw li: (a) m'għandhomx garanzija li jekk imorru quddiem il-Bord, il-proprjeta` ser tingħata lura lilhom; (b) tenut kont tal-fatt illi skont il-Perit tagħhom kera adegwata hija 6% mhux 2% tal-valur tal-proprjeta` fis-suq ħieles, il-liġi kif inhi llum lanqas tagħti garanzija prospettiva li għad jirċievu kera xierqa; u (ċ) il-proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera huma llum soġġetti għal test tal-mezzi tal-inkwilin u jiddependu totalment mid-diskrezzjoni tal-ġudikant. Għalhekk isostnu li tali rimedju mhuwiex sodisfaċenti. Jirreferu f'dan il-kuntest għad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Cauchi v. Malta*** (applikazzjoni numru 1403/19) datata 25 ta' Marzu, 2021, partikolarment il-paragrafu 31 tagħha. Jgħidu li dan huwa rikonoxximent li r-relazzjoni bejn il-partijiet hija waħda leżiva u sforzata. L-appellanti jirreferu wkoll għas-sentenza fl-ismijiet ***Portanier v. Malta***

deċiża fis-27 ta' Awwissu, 2019, b'mod partikolari l-paragrafi 51 u 53 tagħha, fejn skonthom il-Qorti ta' Strasburgu ddikjarat li l-aktar rimedju estrem kif il-leżjoni tista' tintemm huwa proprju bl-iżgumbrament u li din il-Qorti qed tabdika minn tali responsabbilta` meta tirreferi lill-applikanti għal rimedju ulterjuri. Jisħqu, b'referenza għall-paragrafi 84 u 86 tad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Apap Bologna v. Malta*** (applikazzjoni numru 46931/12) u għall-paragrafu 47 tad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Portanier v. Malta*** (applikazzjoni numru 55747/16) mogħtija fis-27 ta' Awwissu, 2019, illi l-Qrati għandhom is-setgħa jagħtu kull rimedju li jidhrilhom xieraq, inkluż għalhekk l-iżgumbrament. Jirreferu finalment għall-paragrafu 49 tas-sentenza fl-ismijiet ***Cassar Torreggiani v. Avukat Ġenerali*** mogħtija minn din il-Qorti fid-29 ta' April, 2016, fejn ġiet ċitata s-sentenza fl-ismijiet ***Dr. Cedric Mifsud et v. L-Avukat Ġenerali et*** fejn ingħad illi jekk il-Qorti tordna biss il-ħlas ta' danni tkun qiegħda tippermetti li jkompli jtul fiż-żmien l-istat ta' anti-kostituzzjonalita`. Jilmentaw li f'dan il-każ mhux biss ma ġiex ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilin, talli dak deċiż mill-Ewwel Qorti jfisser illi l-Kap. 69 għandu jkompli jirregola l-kirja. Dan minkejja li hemm bosta sentenzi mogħtija minn Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali li, fejn sabu ksur, iddikjaraw li l-Kap. 69 ma kellux jibqa' jirregola r-relazzjoni lokatizja. Jinsistu li l-inkwilin, ċioe` l-appellat Anthony Xuereb, sejjer għalhekk jibqa' jgawdi minn provvedimenti ta' liġi li ċaħħad lilhom, *qua* sidien, milli jieħdu lura l-proprjeta` tagħhom u li tobbligahom jibqgħu jaċċettaw it-tiġdid tal-kirja b'mod perpetwu għal kera miżera. Dan f'każ

fejn mill-provi jirriżulta li l-fond, f'żona ewlenija fin-Naxxar, qiegħed jiġi biss użat għat-trobbija ta' annimali u għalhekk mhux minħabba bżonn ta' akkomodazzjoni jew minħabba raġunijiet finanzjarji jew soċjali. Jikkonkludu li abbażi ta' hekk din il-Qorti għandha kull setgħa fil-liġi biex tiddikjara li l-appellat Anthony Xuereb m'għandux ikompli jgawdi mill-protezzjoni tal-liġi u għalhekk troddilhom lura l-pussess ħieles tal-fond.

15. Il-parti tas-sentenza tal-Ewwel Qorti li kkonkludiet ksur tal-jedd fundamentali protett taħt Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, hi llum ġudikat. Mill-atti hu evidenti li fir-rigward tal-fond kull m'għandu l-konvenut Anthony Xuereb hi kirja protetta taħt il-liġi speċjali (Kap. 69) ta' fond li fih irabbi xi annimali. Il-konvenut xehed, *"Fil-fond in kwistjoni jiena għandi nagħaġ, papri, tiġieġ, ħamiem, fniek, żiemel u borok"*[6] M'hemmx prova li dan qiegħed isir għal skop ta' negozju.

16. Ir-rimedju li tat l-Ewwel Qorti għall-ksur ta' Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hu kumpens. L-atturi jsostnu li l-Ewwel Qorti kellha tordna li l-pussess tal-fond jingħata lura lilhom, għalkemm fit-talba tar-rikors tal-appell talbu wkoll sabiex *"..... tagħtihom dawk ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni inkluż ...."*.

17. Din il-Qorti f'sentenzi oħra diġa' għamlet il-pożizzjoni ċara li mhijiex il-Qorti kompetenti sabiex tordna l-iżgumbrament ta' inkwilin. F'kawża ta' din ix-xorta l-kwistjoni hi bejn il-privat u l-Istat, u din il-Qorti tiddeċiedi dwar

[6] Fol. 208.

kienx hemm ksur tal-jedd fundamentali tas-sidien u f'każ ta' ksur tagħti rimedji lis-sid kontra l-Istat. Iċ-ċertezza tad-dritt u l-ħarsien tal-liġi huma wkoll elementi tad-drittijiet fundamentali.

18. F'dan il-każ ma jirriżultax li kien hemm xi għan soċjali wara l-protezzjoni li l-liġi speċjali kompliet tagħti lill-inkwilin matul is-snin. Kif rajna l-fond jintuża sabiex fih il-konvenut iżomm xi annimali. Fl-affidavit il-konvenut qal li fil-fond iżomm nagħaġ, papri, tiġieġ, ħamiem, żiemel, fniek u borok. Il-konvenut ma ressaqx provi li dik l-attivita' qiegħda ssir għal skop kummercjali. Għalkemm fl-antik missier il-konvenut kien irabbi l-barrin u l-majjali u dan jagħti wieħed x'jifhem li l-attivita` kienet kummerċjali, mis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera jirriżulta li dik l-attivita` kienet qiegħda ssir mingħajr il-permessi meħtieġa mingħand l-awtoritajiet u f'kull każ kienet twaqqfet. Fl-atti m'hemmx prova li wara dak iż-żmien bdiet xi attivita` kummerċjali oħra mill-fond. Il-ħlas tal-kera mposta mil-liġi, irrispettivament jekk għal dan il-każ japplikax il-jedd tas-sidien li jitolbu awment sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq, qiegħda toħloq żbilanċ bla bżonn fuq is-sidien li minħabba l-liġi speċjali huma preklużi milli jitolbu l-kera sħiħa li llum qiegħed jagħti s-suq kummerċjali.

19. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ fejn il-Qorti ma tista' ssib l-ebda għan soċjali fil-protezzjoni li l-liġi speċjali qiegħda tkompli tagħti lill-inkwilin, l-aħjar rimedju għall-ksur tal-jedd fundamentali tas-sidien hu li ma jibqax japplika l-Art. 3 tal-Kap. 69 għal dak li jirrigwarda

tiġdid tal-kirja u awment tal-kera. Hekk biss jista' jiġi żgurat li ma jitkompliex il-ksur tal-jedd fundamentali tas-sidien li sabet l-Ewwel Qorti, u liema kap tas-sentenza hu llum ġudikat.

20. It-tieni aggravju tal-atturi jirreferi għall-kumpens pekunarju li llikwidat l-Ewwel Qorti. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma segwiet l-ebda regola jew raġunament loġiku biex waslet għall-kalkolu tagħha u li l-kumpens likwidat mhuwiex xieraq. F'dan ir-rigward għamlu referenza għas-sentenza tal-QEDB ***Cauchi v. Malta*** (25/03/2021), sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Erika Gollcher et. v. L-Avukat tal-Istat et.*** (rik. nru. 116/2019, 26/01/2022) fejn il-Qorti mxiet fuq l-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu u sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivli fl-ismijiet ***Ann sive Felicity Wismayer v. L-Avukat Ġenerali et.*** (rik. nru. 107/2019, 16.03.2021) li kkalkulat kumpens ta' 50% tal-valur lokatizju tul il-perjodu kollu li s-sidien ġew mċaħħda mill-proprjeta`. Isostnu li fil-każ tagħhom, tali kumpens kellu jinħadem fuq valur lokatizju fis-somma komplessiva ta' €563,137.88.

21. Fis-sentenza appellata mhuwiex spjegat kif ġie likwidat kumpens pekunjaru ta' €25,000.

22. Fil-każ ta' ***Jeremy Cauchi et v. Avukat Ġenerali et*** 'l fuq ċitat din il-Qorti tenniet illi:

> *"28. ... llum-il ġurnata l-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-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

23. Il-perjodu rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża huwa minn Mejju tal-1987 (ilmenti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jistgħu jsiru b'effett mit-30 ta' April 1987 skont l-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319) sa Awwissu tal-2019 (dawn il-proċeduri ġew preżentati fl-ewwel jiem ta' Settembru 2019). Perjodu allura ta' ftit aktar minn 32 sena.

24. L-atturi jippretendu li fil-perjodu 1987 sal-2019 kienu jagħmlu qligħ ta' €563,137 kieku l-fond kien mikri b'kera ta' €800 fix-xahar fis-sena 2019 (ara tabella a fol. 15 tar-rikors tal-appell).

25. L-Avukat tal-Istat wieġeb biss li l-figuri ma jirriżultaw minn imkien.

26. Għal dak li hu valur lokatizju l-uniku prova li hemm hi stima tal-perit Ian Camilleri Cassar, inkarigat mill-atturi. Fih jingħad li fis-sena 2019 il-valur lokatizju kien ta' €800 kull xahar. Hu minnu li fir-rapport ukoll jingħad li l-valur lokatizju kapaċi jitla' għal €2,500 fix-xahar f'każ li s-sidien jagħmlu spiża kapitali ta' €200,000 sabiex jirranġawh. Madankollu l-kumpens għandu jiġi likwidat fuq dak li hemm u mhux x'forsi jsir fil-futur. Fir-rapport tal-perit jingħad li, *"An inspection was not undertaken since it is being leased out to 3rd parties although from photos handed in by owner it was*

noted that property was in a bad state of repair".[7] Il-fatt li l-fond okkupat mill-inkwilin mhijiex ġustifikazzjoni għalfejn qabel kiteb ir-rapport, il-perit ma marx jara l-fond minn ġewwa.

27. Jekk kif qal il-perit Camilleri l-istima tal-valur lokatizju hi €800 kull xahar, mela għas-sena 2019 il-kera kellha tkun €6,400 (l-atturi fetħu l-kawża fit-3 ta' Settembru, 2019) u mhux €19,200 kif qalu l-atturi.

28. Billi m'hemmx prova tal-valur lokatizju fis-suq miftuħ tal-fond oġġett tal-kawża għall-perjodu bejn 1987 sa 2018, il-Qorti m'għandhiex għażla oħra għajr li tagħmel il-kalkoli tagħha fuq l-indiċi ta' nflazzjoni għall-imsemmi perjodu. Skont il-kalkoli li għamlet din il-Qorti, bażat fuq kera ta €9,600 għas-sena 2019 il-valur lokatizju tal-fond għall-perjodi l-oħra kien hekk:

Sena	Kera fis-sena	Total għal-perjodu
1987-1991	€4,992	€24,960
1992-1996	€5,456	€27,280
1997-2001	€6,511	€32,555
2002-2006	€7,321	€36,605
2007-2009	€8,171	€40,855
2010-2014	€8,829	€44,145
2015-2018	€9,550	€47,750
2019	€6400 (8 xhur)	€6400
Total		€260,550

[7] Fol. 39.

29. Madankollu meta l-Qorti ser tiġi biex tikkalkola l-kumpens pekunjarju ser tqis il-fatt li dan il-metodu ta' kalkolu biex waslet għall-istimi ta' kera għall-perjodu rilevanti, mhuwiex l-aħjar wieħed peress li mhuwiex bażat fuq il-valur tal-fond fil-perjodi rilevanti. M'hemmx dubju li s-suq ta' propjeta` f'Malta ma kienx dak li hu f'dawn l-aħħar snin. Hekk per eżempju fil-fehma tal-Qorti kera ta' €4,992 fis-sena matul il-perjodu ta' 1987 sa 1991 ma jirriflettix is-suq tal-kiri f'dak il-perjodu.

30. Peress li kif diġa` ngħad f'dan il-każ ma jirriżultax li hemm xi għan soċjali wara l-protezzjoni li l-liġi qiegħda tagħti lill-inkwilin, mhuwiex ser isir tnaqqis biex jittieħed in konsiderazzjoni l-għan soċjali kif isir f'każijiet fejn il-kirja tkun ta' dar ta' abitazzjoni (ara **Cauchi v. Malta** tal-QEDB).

31. Min-naħa l-oħra r-ritratti li l-atturi ppreżentaw li juru l-parti ta' ġewwa tal-fond huma fihom infushom prova li l-fond għandu bżonn ta' dawra sew. Il-perit Camilleri stess fir-rapport qal, *"It is being assumed that if rented, property requires a total upgrade and can be then rented as a guest house"*. Għalhekk apparti d-dubju kemm il-fond kien ikun mikri għal dawk is-snin kollha, l-ewwel kien ikun hemm bżonn li s-sidien iduru dawra sew il-fond qabel ipoġġuh fis-suq għall-kiri, matul liema perjodu l-fond kien ikollu jibqa' vojt. Fatt li kien ifisser ukoll ħruġ ta' somma ta' flus biex jitranġa l-fond.

32. Dan iktar u iktar meta wieħed iqis li l-perit tal-atturi ta stima ta' €800 fix-xahar tal-fond fl-istat preżenti tiegħu, li wkoll mhux ċifra daqstant

attraenti għal min irid jikri meta tikkunsidra dak li jidher fir-ritratti li l-atturi stess ippreżentaw, u l-fatt li fis-suq m'hawnx nuqqas ta' proprjeta` għall-kiri. Dan apparti l-fatt li l-Qorti fehmet ukoll li l-fond hu aċċessibbli biss minn sqaq dejjaq li jisbokka għal fuq Triq Santa Luċija, Naxxar.

33. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti ser tnaqqas l-istima tal-qligħ tal-kiri fis-suq miftuħ, b'45% u b'hekk it-total hu €143,302. Minn din is-somma għandha titnaqqas il-kera li s-sidien irċevew jew setgħu jirċievu mingħand l-inkwilin skont il-liġi. Peress li l-kera kienet ta' €23.30 fis-sena suppost il-ħlas li rċevew is-sidien matul il-perjodu in kwistjoni kien €800. Għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi hu ta' mija u tnejn u erbgħin elf ħames mija u żewġ Ewro (€142,502).

34. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens non-pekunjarju, fir-rikors tal-appell ma sar l-ebda raġunament għalfejn l-atturi talbu li tinbidel is-sentenza appellata. Mill-arblu tar-razza a fol. 97 hu evidenti li l-atturi, wieħed u għoxrin b'kollox, akkwistaw b'wirt ishma differenti fil-fond. L-atturi ppreżentaw arblu tar-razza (fol. 97) li fih spjegaw kif akkwistaw b'wirt flimkien maċ-ċertifikat tal-mewt tal-persuni li wirtu mingħandhom. Meta tqis id-dati tal-mewt tal-persuni differenti li mingħandhom wirtu l-atturi, il-Qorti hi tal-fehma li s-somma ta' €5,000 bħala kumpens hi ftit wisq. Għalhekk il-Qorti ser tvarja wkoll dik il-parti tas-sentenza u tillikwida s-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunjarju.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-appell tal-atturi billi tilqgħu biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza f'dan is-sens li:

1. Tiddikjara li f'dan il-każ partikolari l-Art. 3 tal-Ordinanza għat-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) m'għandux jibqa' japplika.

2. Tillikwida l-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' mija u tnejn u erbgħin elf, ħames mija u żewġ Ewro (€142,502), filwaqt li l-kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef Ewro (€10,000).

Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż kollha a karigu tal-konvenut Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da