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 29

Rikors Kostituzzjonali Numru 210/2020/1 TA

Mary Fatima Vassallo u għal kull interess żewġha John Vassallo

v.

Carmelo u Josephine konjuġi Azzopardi; u l-Avukat tal-Istat

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha tal-5 t'April 2022, li sabet illi, bl-applikazzjoni tal-art. 12(2) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-10 t'April 2018 għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, inkiser id-dritt fondamentali tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħares bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"]. Bħala rimedju l-ewwel qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex

iħallas kumpens lill-atturi fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000).

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

> »Permezz ta' att datat 29 ta' Mejju 1989 ir-rikorrenti Maria Fatima Vassallo u missierha l-Avukat Dottor Carmelo Caruana, illum mejjet, ikkonċedew dan il-fond b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja lil ċertu Tarcisio Azzopardi. Din il-konċessjoni kienet għal żmien 21 sena mill-1 ta' Jannar 1989. Is-sub-ċens kien ta' Lm120 fis-sena b'aġġustament għeluq il-ħmistax-il sena mill-1 ta' Jannar 1989 fil-valur ta' dodiċeżima parti ($^{1}/_{12}$) tal-paga minima annwali ta' dak iż-żmien għar-rimanenti żmien tal-konċessjoni.
>
> »Permezz ta' att tat-23 ta' April 1998 Tarcisio Azzopardi ttrasferixxa s-sub-utile dominju temporanju tal-fond għaż-żmien li fadal lill-intimati konjuġi Azzopardi.
>
> »L-intimati konjuġi Azzopardi baqgħu jirrisjedu fil-fond anke wara li skada t-terminu ta' din il-konċessjoni fl-1 ta' Jannar 2010. Dan bis-saħħa tal-emendi fl-artikolu 12 tal-Kap. 158 li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bis-sub-inċiżi (2) ta' dan l-artikolu kif hekk emendat, l-intimati konjuġi Azzopardi ngħataw d-dritt li jokkupaw il-fond *ope legis* b'titolu ta' kera.
>
> »Il-ħlas ta' kera kif hekk regolata kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(*b*) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax-il sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern *ai termini* tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(*a*) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, *ai termini* tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena.
>
> »Skont l-erbatax-il premessa l-intimati konjuġi Azzopardi bdew mis-sena 2010 iħallsu l-ammont ta' "€558 fis-sena u/jew somma verjuri". L-intimata Josephine Azzopardi fid-dikjarazzjoni ġuramentata tagħha tagħmel riferenza għal skrittura privata mhux iffirmata datata 17 ta' Novembru 2010 fejn hemm miftiehem li l-kirja taħt l-Att X tas-sena 2009 se tkun ta' €964.57 fis-sena.
>
> »… … … Ir-rikorrenti waqfu jaċċettaw kera fis-sena 2017 iżda l-intimati baqgħu jiddepożitawha l-qorti.«

3. Billi dehrilhom li dan kien bi ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom l-atturi talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara illi l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 u l-artikolu 12B(1) tal-Kap. 158 introdott permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 u / jew min mill-artikoli ċitati, jiksru u jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom … … … u dan bi ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni saret parti

integrali tal-liġijiet domestiċi tagħna permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

»2. tffissa u tillikwida kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni *stante* l-fatt li r-rikorrenti soffrew in-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom hekk kif is-subenfitewsi temporanju kellu jkun terminat sa mhux aktar mill-31 ta' Diċembru 2010;

»3. tordna lill-intimati u / jew min minnhom sabiex iħallsu l-arretrati kollha fil-kera u/ jew somma verjuri mil-1 ta' Jannar 2011 sallum u tagħti kull provvediment ieħor li r-rikorrenti jistgħu jkollhom dritt għalih, inkluż għal danni pekunarji u danni mhux pekunarji (morali);

»4. mingħajr preġudizzju għat-talbiet preċedenti, tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkustanzi;

»Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv. … … ….«

4. Il-konvenuti konjuġi Azzopardi wieġbu hekk:

»1. It-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li l-esponenti qegħdin jokkupaw il-fond *de quo* b'titolu validu *ai termini* tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u huma dejjem ħallsu l-kera bl-awmenti kollha li trid il-liġi skont l-Indiċi tal-għoli tal-ħajja ppubblikati kull sena fil-Gazzetta tal-Gvern u l-Kap. 158 – fil-fatt, l-esponenti llum qegħdin iħallsu l-ammont ta' €1,051.41 fis-sena u mhux kif ġie allegat fir-rikors promotur.

»2. Rigward l-artikolu 1 tal-Ewwel Protocol jingħad illi meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens tal-użu ma jistax jitkejjel mal-valur li dak il-fond iġib fis-suq diment li l-kumpens mogħti għall-użu ikun fil-kuntest ta' liġi li jkollha għan soċjali.

»3.… … …

»4. *Di più* jingħad illi l-miżura ta' kontroll ta' użu ta' proprjetà li għaliha qed jiġu assoġġettati r-rikorrenti hija waħda temporanja u dan *in vista* tal-emendi li saru fir-regolamenti li saru fl-istitut tal-kera.

»… … …

»9. Kwantu għat-talbiet attriċi jiġi ribadit illi fil-konfront tal-eċċipjenti l-istess talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt peress li m'huwiex il-persona idonea fil-liġi biex iwieġeb u / jew iwettaq dak li qed jintalab fl-istess talbiet u kwindi għandhom jiġu miċħuda.

5. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»… … …

»4. Ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-onorabbli qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi *in vigore* u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018.

»… … …

»9. Safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirreleva li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu tal-Konvenzjoni l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Hija ġurisprudenza kostanti tal-qorti ta' Strasburgu li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesa' sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

»10. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġis-lazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

»11. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu ippreġudikati (*sic*!) d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond in kwistjoni.

»… … …

»Fil-fehma tal-esponent ma hemm l-ebda dubju li miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. L-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewżi u dan sabiex ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u dan taħt kondizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali.

»13. Stabbilit li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali … … … ma hemm xejn li jistona mal-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewżi jew sub-enfitewżi l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kondizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa.

»14. *Inoltre* dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti.

»15. … … … għalhekk anke jekk għall-grazzja tal-argument fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesa' tal-istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawk il-miżuri.

»16. … … … dina l-onorabbli qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u *cioè* mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

»17. Isegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni naturali hija li anke dina l-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa.

»18. Minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea setgħet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispeċie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "*The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants*". Aktar minn hekk, wara li ngħataw dawk id-deċiżjonijiet mill-Qorti Ewropeja, il-leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-artikolu 12B.

»19. L-artikolu 12B jistipula li r-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond in kwistjoni għandhom d-dritt li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

»20. Din il-liġi teżiġi ukoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi li bilfors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond. Dan jimplika allura li r-rikorrent jista' jerġa jieħu l-fond lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qiegħed jikkawżawlu. Sid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu.

»21. Kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament iżda tiddeċiedi li inkwilin ma jistax jistrieħ iktar fuq id-disposizzjonijiet ta' artikolu partikolari minħabba li dak l-artikolu jkun ġie ddikjarat bħala li jmur kontra l-Kostituzzjoni u / jew il-Konvenzjoni. Għalhekk kif sewwa u xieraq, l-artikolu 12B huwa l-artikolu li qed jgħolli l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż

dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Huwa għalhekk li l-leġislatur permezz tal-artikolu 12B(11) qed isemmi li qabel ma persuna tiġi żgumbrata d-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu jridu l-ewwel jiġu sodisfatti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-artikolu 12B(1) tikser l-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa.

»22. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din l-onorabbli qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara … illi l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 kiser u vvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom … bi ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali … … …;

»tilqa' limitatament it-tieni, t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens [*recte*, għad-danni] sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000) u tikkundannah iħallas l-ammont ta' kumpens hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;

»bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

»Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.»

7. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti Mary Fatima Vassallo qed tilmenta li l-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u l-artikolu 12B kif introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018 (issa sostitwit bl-Att XXIV tas-sena 2021) jivvjolaw id-dritt tagħha għat-tgawdija tal-fond … … … sanċit fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

»Dan għaliex bl-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huma ġew inabilitati milli jieħdu lura f'idejhom il-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li rċevew kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010 kif ukoll bl-introduzzjoni tal-Att XXVII, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond matul is-snin

mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-enfitewtika. Ir-rikorrenti jilmentaw li b'dan il-mod huma ġarrew piż sproporzjonat u inġust meta mqabbel ma' dak li kien stħoqqilhom l-inkwilini konjuġi Cassar.

»Artikolu 12 tal-Kap. 158.

»Ir-raġunijiet mogħtija mir-rikorrenti huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropea konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979.

»… … …

»Il-Qorti Ewropea stabbiliet … li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

»… … …

»Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostit-wixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetà tas-sid li hija inkompat-ibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali interferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu … … …

»… … …

»Il-qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

»(1) fejn il-konċessjoni enfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u għal-daqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara ad eżempju <u>Joseph Darmanin *v.* Avukat Generali *et*</u>, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018, kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata);

»(2) fejn il-konċessjoni enfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kinux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju <u>Victor u Carmen Portanier *v.* Avukat Ġenerali *et*</u>, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016).

»Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni enfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni enfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-

sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (Buttigieg and Others *v.* Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018). Il-qrati tagħna diġà bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara *J&C Properties Limited v.* Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019).

»Artikolu 12B tal-Kap. 158

»B'din l-azzjoni r-rikorrenti qed tfittex tattakka l-Att XXVII tas-sena 2018 li introduċa l-artikolu 12B tal-Kap. 158 billi tekwiparah mal-Att X tas-sena 2009 u tgħid li l-kera li qed titħallas illum kif awmentata bl-introduzzjoni ta' dawn l-Atti baqgħet irriżorja u ma tirriflettix il-valur reali tal-kera fis-suq liberu.

»L-Att X tas-sena 2009, sussegwentement emendat bl-Att V tal-2010 u issa bl-Att XXIV tal-2021, introduċa l-artikolu 1531Ċ fil-Kap. 16. Dan l-artikolu jipprovdi awment fil-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995 bħal ma hi d-dar in eżami.

»L-Att XXVII tas-sena 2018, issa sostitwit bl-Att XXIV tas-sena 2021, introduċa l-artikolu 12B fil-Kap. 158. Dan l-artikolu ma jistipulax awment fil-kera iżda jipprovdi rimedju ordinarju lis-sid ta' dar ta' abit-azzjoni taħt titolu ta' kera li ġiet fis-seħħ a tenur tal-artikolu 5, 12 jew 12A. Dan ir-rimedju huwa disponibbli fir-rigward ta' dik il-kera mill-10 ta' April 2018 u, bis-sostituzzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021. Permezz ta' dan l-artikolu s-sid issa jista', fir-rigward ta' dik il-kera mid-dati msemmija, jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob ir-reviżjoni tal-kera. Jekk jirriżulta li l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi hemm imsemmija, il-bord għandu s-setgħa li, a tenur tal-artikolu 12B(4), jagħtiha sa żmien sentejn sabiex tivvaka l-fond in kwistjoni. Il-bord jista' anke jagħti lis-sid il-permess sabiex jirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni f'każ li jkunu jissussistu ċ-ċirkostanzi espressi fl-artikolu 12Ċ tal-istess Kap. Fil-fatt, permezz tal-imsemmi Att XXIV tal-2021, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 introdott bl-Att X tal-2009 issa espressa-ment jipprovdi li l-awment tal-kera hemm stipulat għandu jkun "Mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-sid taħt ... l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar".

»Ġie ritenut li "din l-aħħar bidla fil-liġi tolqot fil-laħam il-ħaj il-qagħda li jinsabu fiha r-rikorrenti fil-każ tallum u lil dawk kollha f'qagħda bħalha." (Victoria Amato Gauci *et v.* Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede kostituzzjonali), 17 ta' Ottubru 2018).

»Kif ġà ingħad dan l-artikolu 12B sar hekk applikabbli fir-rigward ta' dik il-kera biss mill-10 ta' April 2018 u, bis-sostituzzjoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021. L-artikolu 12B għalhekk jindirizza vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u proto-kollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap.158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, wara l-imsemmija data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B.

»Kif ġie osservat drabi oħra minn dawn il-qrati, "l-artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diġà seħħ. Huwa relevanti għall-finijiet tar-rimedju li jista' jingħata għall-futur. Għalhekk għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dħul tal-liġi msemmija, dina l-qorti tista' takkorda kumpens maħsub biex jindirizza l-ħsara ġà mġarrba minnhom" (Matthew Said *et v.* Alfreda *sive* Frida

Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2019). Bl-istess mod ġie osservat li "L-introduzzjoni tal-art. 12B tal-Kap 158 hija intiża unikament sabiex tagħmel tajjeb għall-futur mhux għal vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat. Għalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet għandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar reċenti". (Giovanna Bartoli *v.* Carmelo Calleja *et*, Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019).

»Joħroġ minn dan l-insenjament li, bid-dritt mogħti lilu taħt dan l-artikolu, is-sid ingħata l-opportunità li jindirizza l-ilment tiegħu fil-liġi ordinarja u jakkwista rimedju għal dak il-perjodu sussegwenti d-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Il-qorti tqis li dan ir-rimedju huwa wieħed prattiku, aċċessibli, effettiv, adegwat u sħiħ bil-mod kif tgħallem il-ġurisprudenza.

»Għaldaqstant il-qorti tqis li, sabiex timxi b'mod korret u fl-aħjar interess tal-amministrazzjoni tal-ġustizzja fid-dawl tat-tagħlim ġurisprudenzjali fuq dan il-punt, għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha. Dan fir-rigward ta' ilmenti li jaffettwaw il-perjodu sussegwenti d-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12 jekk l-istess ma jkunux ġew l-ewwel indirizzati quddiem il-bord bis-saħħa tal-artikolu msemmi.

»Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fir-rigward tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-qrati tagħhna ġà ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u *cioè* li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

»Din il-qorti sejra iżda tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti safejn l-azzjoni hija fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fir-rigward tal-artikolu 12B tal-Kap. 158. Dan peress li ma jidhirx li r-rikorrenti użufruwiet mir-rimedji disponibbli lilha bis-saħħa ta' dan l-artikolu. Il-qorti sejra għaldaqstant tilqa' l-eċċezzjoni numru 21 tal-Avukat tal-Istat u tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha limitatament safejn l-ilment tar-rikorrenti jaffettwa il-perjodu wara d-data ta' applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12.

»Din il-qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti sa fejn dawn jaffettwaw il-perjodu qabel id-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12 u biss limitatament għall-artikolu 12 tal-Kap. 158.

»Il-qorti sejra għalhekk tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

»Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-rikorrenti qed titlob lill-qorti tikkundanna lill-intimati u/jew min minnhom sabiex iħallsu l-arretrati kollha fil-kera u/jew somma verjuri mil-1 ta' Jannar 2011 sallum kif ukoll tagħti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi (ara t-tieni, tielet u r-raba' talba).

»Il-qorti tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, f'dan il-każ l-1 ta' Jannar 2010, sal-10 ta' April 2018. Dan peress li, kif ġà ingħad *supra*, wara dik id-data r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu

preċedenti ta' enfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158 kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158. Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018:

»… … …

»Ir-rikorrenti qed tippretendi li, fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnha, l-qorti tagħti 50% tat-telf kollu li għamlet mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika sal-lum, ammontanti għal €37,250 *oltre* danni morali. … … …

»… … …

»Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, il-qorti tieħu in konsiderazzjoni l-valur lokatizju skont is-suq kif indikat mill-perit maħtur mill-qorti, Elena Borg Costanzi, mis-sena 2011 jiġifieri €7,500, li hu ferm ogħla mill-kera ta' li bdew jipperċepixxu r-rikorrenti skont l-Att X tal-2009. Skont l-istess rapport tal-perit imsemmi, il-valur lokatizju terġa' baqa' tiela sa €9,000 fis-snin 2017 sa 2020. Għajr għall-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, ma kien hemm l-ebda mod li din tiżdied għal mhux aktar mid-doppju b'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq proċeduri li kieku ġew istitwiti mir-rikorrenti. Meħud in konsiderazzjoni li l-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit Elena Borg Kostanzi matul dawn is-snin imsemmija hu ferm ogħla mill-kera li kienet tipperċepixxi r-rikorrenti qabel ma ddeċidiet tibda tirrifjutaha fis-sena 2017, bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjetà tagħha. Il-qorti tieħu wkoll inkonsiderazzjoni sa fejn jirrigwarda dan l-awment fil-kera li ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jeżistu fil-mument tal-okkupazzjoni ta' fond, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjetà. … … … Huwa fatt magħruf għalhekk li l-valuri tal-proprjetà żdied bil-mijiet tal-eluf ta' euro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post bil-mijiet tal-euro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'età avvanzata u li x'aktarx igħixu fuq pensjoni. Din ukoll realtà soċjali, bħar-realtà l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-proprjetà.

»Din il-qorti tieħu in konsiderazzjoni wkoll l-fatt ta' jekk ir-rikorrenti kinux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet.

»Fl-aħħarnett din il-qorti tissenjala li r-rikorrenti ma kellha l-ebda għażla, ukoll minħabba l-ineffettività tar-rimedji li jista' jagħti l-Bord tal-Kera skont il-liġi qabel l-Att XXVII tas-sena 2018 issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni biex tieħu kumpens xieraq.

»Għal dak li jirrigwarda l-kalkolu tat-telf monitarju tar-rikorrenti, il-qorti tqis utli li jiġi eżaminat il-komportament tagħha. Altru li sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, tkun għamlet dak kollu possibbli biex skont il-liġi tirrevendika d-drittijiet proprjetarji tagħha però dejjem sabet l-ostaklu fil-liġi, u altru li, minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħet qatt ma għamlet xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienet kuntenta bil-preżenza tal-okkupanti fil-proprjetà tagħha. Fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-qorti, jirriżulta li l-ewwel tentattiv li għamlet r-rikorrenti, *qua* s-sid oriġinali, biex tipprova timmittiga l-effetti ta' tali ordni kien meta ddeċidiet tirrifjuta l-kera fis-sena 2017, jiġifieri seba' snin wara l-iskadenza tas-sub-konċessjoni enfitewtika.

»Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxiebhu, il-qorti sejra wkoll iżżom bħala gwida għall-fini ta' *quantum* id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali … … …

»Din il-qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000).

»Dan l-ammont għandu s'intendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-istat. … … …

»… … …

»F'dan is-sens il-qorti sejra tilqa' d-disa' eċċezzjoni tal-inkwilini intimati.«

8. L-atturi appellaw b'rikors tal-11 t'April 2022 li għalih wieġeb l-Avukat tal-Istat fid-29 t'April 2022. L-appell jolqot id-*dies ad quem* sakemm baqa' jseħħ il-ksur tad-drittijiet tal-atturi kif ukoll il-*quantum* tad-danni.

9. Nibdew bit-tieni aggravju li jolqot dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti għażlet li ma tinqediex bis-setgħat tagħha taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319"] safejn l-ilment tal-atturi jolqot żmien wara l-1 ta' Awwissu 2018, meta daħal fis-seħħ l-art. 12B tal-Kap. 158 billi dak l-artikolu jagħtihom rimedji oħra. L-aggravju ġie mfisser hekk:

»Is-sentenza surreferita Cauchi *v.* Malta tidħol wkoll fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bl-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, f'liema sentenza ntqal:

»"In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic courts) to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations, the Court cannot accept that article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts ... ... Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an

> end within a reasonable time. In particular, in the applicant's case, it does not appear that a decision has yet been taken, and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found."

»… … …

»Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-kawża Maurice *v*. France deċiża fis-6 ta' Ottubru 2005 qalet hekk:

> »"The Court reiterates that, according to its case-law, an applicant can allege a violation of article 1 Protocol 1 only in so far as the impugned decisions relate to his "possessions" within the meaning of that provision. 'Possessions' can be 'existing possessions' or assets, including in certain well-defined situations, claims. For a claim to be capable of being considered an 'asset' falling within the scope of article 1 of Protocol 1, the claimant must establish that it has a sufficient basis in national law, for example where there is settled case-law of the domestic courts confirming it. Where that has been done, the concept of 'legitimate expectations' can come into play."

»Dan il-każ ta' Maurice *v*. France kien jikkonċerna t-twelid ta' tarbija b'diżabilità, liema diżabilità ma kinitx ġiet ravviżata waqt it-tqala minħabba negliġenza f'dijanjosi waqt il-ġestazzjoni. L-applikanti talbu kumpens, iżda waqt il-proċeduri daħlet fis-seħħ liġi ġdida li bażikament affettwat waħda mit-talbiet tal-applikanti għal ħlas ta' danni u kienu b'hekk intitolati għal ferm anqas. Il-qorti ta' Strasbourg sabet li l-applikanti kellhom "*a legitimate expectation*" għaliex irriteniet illi:

> »"As to the way in which that claim would have been treated in domestic law had it not been for the enactment of the law complained of, the Court considers that, account being taken of the Quarez judgment given by the Conseil d'Etat on 14 February 1997 and the settled case-law on the question established since then by the administrative courts, the applicants could legitimately expect to be able to obtain compensation for the prejudice they had sustained, including the special burdens arising from their child's disability throughout her life. In the Court's opinion, before the enactment of the law complained of, the applicants had a claim which they could legitimately expect to be determined in accordance with the ordinary law of liability for negligence, and therefore a 'possession' within the meaning of the first sentence of article 1 of Protocol 1, which is accordingly applicable in the case."

»Il-qrati Maltin diġà kellhom opportunità sabiex japplikaw l-prinċipji emanenti mis-sentenza ta' Maurice *v*. France hawn fuq riferita, fil-kawża fl-appell ċivili nru 6/2007/1 fl-ismijiet Kummissarju tal-Artijiet *v*. Frank Calleja *et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Settembru 2010, fejn il-Qorti ikkwotat u applikat l-istess prinċipju: ... ...

»Għalhekk l-ksur Kostituzzjonali ta' din il-leġislazzjoni huwa lampanti u ma jistax din il-leġislazzjoni posterjuri ikollha effett anterjuri fuq id-determinazzjoni tal-vertenza li l-kawża intavolata mir-rikorrenti kellha l-iskop li tilħaq.

»Imma dan mhux biżżejjed! Għaliex kif jirriżulta mir-rapport tal-perit il-*yield* ta' fuq din il-proprjetà kellu jkun bejn 3.5% u 4%; il-leġislazzjoni mgħoddija bl-Att XXVII tat-2018 imponiet *capping* ta' 2% fil-kera

massima li hi talvolta kellha tirċievi, in konnessjoni mal-fond imsemmi, okkupat minn Carmelo Azzopardi u martu.

»Għalhekk ir-rikorrenti, lanqas qed jirċievu l-massimu imponut mil-liġi, imma ferm inqas.

»Dan m'huwiex ġust u lanqas ekwu, u jilledi bil-bosta d-drittijiet fundamentali tas-sidt.

»Din l-onorabbli qorti għandha teżamina bir-reqqa s-sentenza Cauchi *v.* Malta, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem li ddikjarat s-segwenti:

> »"The latter, in particular the new article 12B(11) of the Ordinance, provided that it would not be lawful for the owner to proceed to request the eviction of the occupier without first availing him or herself of the provisions of that article. As a result, the applicant is obliged to undertake a new procedure before proceeding to evict the tenant. In this connection, the Court has previously expressed its reservations about the fact that the constitutional jurisdictions, whose role is to bring a violation to an end and redress the violation found, abdicate the responsibility assigned to them by the Constitution of Malta and refer applicants to yet another remedy despite having the power and authority to grant such redress. Moreover, the Court observes that the new article 12B(4) provides that even where the tenant does not meet the means test he or she would have five years to vacate the premises, during which time the rent would amount to only double the – often miserly – rent which would have been payable under the Ordinance. Thus, such a procedure allows for the violation of an individual's property rights to continue for another five years despite the absence of any legitimate aim behind the interference, the tenant not having fulfilled the criteria making him or her eligible to benefit from such social housing measures. It follows that the declaration of the domestic court in the present case cannot be considered to have had any effect in bringing the violation to an end, so much so that more than two years after the domestic court's judgment, the applicant continues to suffer the same violation of her property rights."

»... … …

»Dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali għandu jiġi raddestrat mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u l-Qorti Kostituzzjonali *stante* illi m'hemmx is-salvagwardji neċessarji tal-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu meta r-rikorrenti kienet talbet id-dikjarazzjoni tal-ksur tad-drittijiet tagħha, qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tat-2018.

»B'din il-protezzjoni offerta lil intimati inkwilini, b'kera li ma tekwivalix s-suq u li timponi massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq, meta l-*yield* fuq l-proprjetà huwa ta' 3.5%-4% kif ġie deċiż fil-kawża Gerald Camilleri *v.* Avukat Ġenerali, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Ottubru 2020, ma tistax din l-qorti tkompli toffri protezzjoni meta r-rikorrenti soffriet leżjonijiet doppjament talli hija kellha tintavola proċeduri fuq proċeduri sabiex tieħu dak li huwa dritt tagħha.

»Din l-istess kawża, Cauchi *v.* Malta, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, mill-Qorti tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, tkompli tiddisponi s-segwenti:

»“82. In so far as the Government relied on the new article 12B of the Ordinance, the Court notes that this new procedure introduced in 2018 was only available to the applicant after she lodged her constitutional application and a few months before it was decided by the domestic court. The Court is therefore called on to examine its effectiveness as a remedy following the finding of a violation by a domestic court. The Court observes that, as noted above, this procedure would allow an unmeritorious tenant, namely one who is not in need of social protection because he or she has not fulfilled the relevant means test, to continue occupying the premises for five years. The Court cannot accept that following a favourable judgment of the constitutional jurisdictions, whether at first-instance or on appeal before the Constitutional Court, an aggrieved applicant must remain the victim of an interference which no longer pursues a legitimate aim for at least five more years. In reality, more than five years, since that period only starts to run after the decision of the RRB, which, moreover, is amenable to appeal.

»“83. Furthermore, the same provision provides that where a tenant meets the means test and thus deserves such protection, the rent can increase up to a maximum of 2% of its sale value. In establishing the amount of rent, the RRB gives due account to the means and age of the tenant and any disproportionate burden on the landlord, and may determine that any increase in rent will be gradual. In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court) to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations, the Court cannot accept that article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts. Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an end within a reasonable time. In particular, in the applicant’s case, it does not appear that a decision has yet been taken, and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found.”

»Ġaladarba r-rikorrenti qiegħda tirċievi kera gradwali u mhux il-massimu, kif għalanqas stabbilit mill-Att XXVII tat-2018, huwa inkonċepibbli kif żieda gradwali tul iż-żmien jista’ jilħaq il-vot stabbilit mil-liġi ta’ proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawn tal-inkwilin.

»Dan ma tgħidux l-esponenti imma l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

»L-obbligazzjonijiet tal-istat m’għandhom qatt jintefgħu fuq iċ-ċittadin, u, jekk dan isir f’każijiet eċċezzjonali, iċ-ċittadin għandu jiġi kumpensat

> mill-istat għall-piż li huwa qed iġorr minħabba il-protezzjoni pretiża, imma fil-każ in eżami din il-protezzjoni qatt ma tista' tiġi mogħtija lill-istess inkwilina peress illi r-rikorrenti kienet ipproċediet għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha qabel ma daħlu fis-seħħ il-leġislazzjonijiet posterjuri.
>
> »Fiċ-ċirkostanzi, is-sentenzi tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem huma ċari u manifesti fl-import tagħhom, *cioè* li l-ebda leġislazzjoni posterjuri m'għandha tapplika għal talba intavolata quddiem il-qrati li b'xi mod tkun tista' teffettwa dik it-tali sentenza, u jekk għal din il-qorti dan mhux biżżejjed, is-sentenzi tal-istess Qorti Ewropea jsibu ksur meta ż-żieda fil-kera ma tkunx proporzjonali u tas-suq u anzi tiġi awmentata gradwalment.
>
> »Għal dawn ir-raġunijiet, din il-qorti għandha ssib illi hemm ksur tad-drittijiet fundamentali bl-operazzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta in kwantu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati inkwilini, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess ta' ħwejjiġha.«

10. Jingħad qabel xejn illi mhux minnu dak li jgħidu l-atturi illi l-art. 12B introdott bl-Att XXVII tal-2018 huwa "leġislazjoni posterjuri", meta l-kawża fetħuha fil-25 ta' Settembru 2020. Kull argument illi "ebda leġislazzjoni posterjuri m'għandha tapplika għal talba intavolata quddiem il-qrati li b'xi mod tkun tista' teffettwa dik it-tali sentenza" huwa għalhekk irrelevanti.

11. Il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilità li sid-il kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.

12. Kienet il-Qorti Ewropea stess, fil-każ ta' Cauchi *v.* Malta, li ddikjarat li kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles m'huwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali. F'din is-sentenza l-qorti qalet hekk:

> »103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value ... In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants ... 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...
>
> »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%.«

13. Fir-rikors tal-appell tagħhom l-atturi appellanti jgħidu wkoll illi "lanqas qed jirċievu l-massimu imponut mil-liġi, imma ferm inqas".

14. Iżda mill-atti ma jirriżultax illi l-atturi fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera taħt l-art. 12B tal-Kap. 158 u din hija raġuni għala qegħdin jirċievu kera "ferm inqas" minn dak li tagħti l-liġi ordinarja. Iżda ma jistgħux jilmentaw minn rimedju meta dak ir-rimedju ma jfittxuhx.

15. Barra minn hekk, huwa relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tal-4 ta' Mejju 2022 fil-każ ta' <u>Albert Cassar *et v.* Il-Prim Ministru *et*</u>:

> »27. … … … meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, *return* kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra ... ...«

16. Jibqa' relevanti wkoll dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri *et v.* l-Avukat Ġenerali *et*</u>:

> »23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.
>
> »24. Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.« [1]

17. Ta' min ifakkar ukoll l-osservazzjoni ta' din il-qorti fl-istess każ ta' Gerald Camilleri illi:

> »26. … … …jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jirregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.«

18. L-atturi jgħidu wkoll illi huwa "impossibbli li r-rikorrenti li tirriprendi l-pussess ta' ħwejjiġha".

19. Bl-Att XXVII tal-2018 u (u wkoll l-Att XXIV tal-2021 li issostitwixxa l-art. 12B) iddaħħlu numru ta' disposizzjonijiet fil-liġi li jagħmluha inqas – u mhux aktar - diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom. Issir referenza għal darba oħra għas-sentenza ta' Gerald Camilleri, partikolarment para. 11 sa 15, b'dan illi l-posizzjoni llum kompliet tjiebet għas-sid wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIv tal-2021:

> »11. Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew

[1] Ara wkoll, f'dan is-sens, Maria Pintley *v.* L-Avukat tal-Istat *et*, Kost. 1 ta' Diċembru 2021, (rik. nru 137/20/1).

> introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom.
>
> »12. Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin[2] sabiex ibattal il-fond.
>
> »13. L-art. 12B(8)(*b*)[3] tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, *viz*. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru "permezz ta' evidenza inekwivoka" li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.
>
> »14. Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(*a*), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu "kerrejja" taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala "kerrej" – ħlief għall-armel jew l-armla talkerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond[4].
>
> »15. Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt ... l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(*a*), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu "piż sproporzjonat".« [5]

20. Għal dawn ir-raġunijiet, dan l-aggravju huwa miċħud. Għall-inqas f'dan l-istadju, żgur li huwa prematur li din il-qorti tiddikjara li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi wara d-dħul fis-seħħ tal-art. 12B meta għadu ma sar l-ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera taħt dak l-artikolu.

---

2 Illum sentejn.

3 Illum art. 12(8).

4 Din id-disposizzjoni llum tinsab fl-art. 2.

5 Ara wkoll <u>Henry Deguara Caruana Gatto *et v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u>, Kost. 23 ta' Novembru 2020.

21. Għandu jiġi preċiżat biss illi l-imsemmi artikolu daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018[6] u għaldaqstant il-kumpens dovut lill-atturi appellanti kellu jitqies sal-31 ta' Lulju 2018 u mhux sal-10 ta' April 2018 kif iddeċiediet l-ewwel qorti.

22. Ngħaddu issa għall-ewwel aggravju li bih l-atturi jgħidu illi l-kumpens kellu jiġi likwidat bil-kriterji stabbiliti fis-sentenza fuq imsemmija ta' Cauchi *v.* Malta. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »L-ewwel onorabbli qorti kienet żbaljata meta ma applikatx l-insenjament tad-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, Cauchi *v.* Malta, tal-25 ta' Marzu 2021 fejn ġie stabbilit illi l-kumpens pagabbli għandu jekwivali għat-telf subit u li "... jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu ..." … … …
>
> »… … …
>
> »Kif diġà ingħad, a skans ta' ripetizzjoni żejda, u ġaladarba il-ġurisprudenza hija *ormai* ben assodata, l-esponenti ser jillimitaw ruħhom biex jagħmlu sottomissjonijiet biss dwar il-*quantum* tal-kumpens illi huma jippretendu illi għandhom jirċievu dwar it-tnax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.
>
> »Fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandhom jirċievu *sia* danni pekunjarji kif wkoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li hija sofriet għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilina u dawk tas-sidt.
>
> »… … …
>
> »Fil-każ preżenti, mir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi irriżulta li r-rikorrenti kienu tul is-snin qegħdin jsofru telf pekunjarju konsiderevoli, u l-konklużjonijiet magħmula mill-istess perit jittraduċu ruħhom fis-segwenti tabella:-
>
> »2011 €7,500 × 6 = €45,000
>
> »2017 €9,000 × 4 = €36,000
>
> »€81,000
>
> »Mill-1987 sal-2020 t-telf perċepit jammonta għal €81,000 li minnhom għandu jitnaqqas l-kera riċevut tul iż-żmien ammontanti għal €6,500 biex b'hekk jirriżulta telf attwali ta' €74,500.
>
> »Il-kumpens pagabbli għandu jekwivali għat-telf subit u li "... jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20%

6 Ara Avviż Legali 259 tal-2018.

tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu ...” , u dan *ai termini* tad-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, Cauchi *v.* Malta tal-25 ta’ Marzu 2021.

»Il-kumpens pagabbli b’hekk jammonta għal €37,250 f’danni pekunjarji, *oltre* danni non-pekunjarji.

»… … …

»Dan il-kumpens pekunjarju għandu jitħallas *oltre* danni morali illi *ai termini* tal-aktar ġurisprudenza reċenti, fosthom is-sentenza fl-ismijiet Henry Deguara Caruana Gatto *v.* L-Avukat tal-Istat *et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta’ Novembru 2020, għandu jkun fl-ammont ta’ €500 għal kull sena ta’ ksur tad-drittijiet fundamentali.

»F’dan il-kuntest issir referenza għall-kawża appell kostituzzjonali numru 22/2013/1 fl-ismijiet Evelyn Montebello *et v.* Avukat Ġenerali *et*, deċiża finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fis-seduta ta’ nhar il-Ġimgħa, 13 ta’ Lulju 2018, fejn ġie deċiż illi:-

> »“40. Din il-qorti taqbel mar-rikorrenti illi il-fatt li r-rikorrenti ħallew snin twal jgħaddu qabel ma pproponew il-proċeduri’ m’għandux iwassal għat tnaqqis fil-kumpens li jistħoqqilhom għall-ksur tad-dritt fondamentali tagħhom. Kif ingħad aktar ’il fuq, ladarba l-azzjoni ma waqgħetx bi preskrizzjoni, iż-żmien meta l-atturi għażlu li jfittxu rimedju ma għandux jintuża bħala argument kontriehom, aktar u aktar meta s-sitwazzjoni li wasslet għall-ksur tad-drittijiet tagħhom għadha sseħħ.
>
> »“41. Taqbel ukoll mal-argument l-ieħor imressaq mir-rikorrenti illi l-fatt li bis-saħħa ta’ din is-sentenza l-atturi sejrin jingħataw r-rimedju ulterjuri li ma jibqgħux marbuta bid-disposizzjonijiet tal-liġi li kisru d-dritt fondamentali tagħhom m’għandux iwassal għal tnaqqis fl-ammont ta’ kumpens li jistħoqqilhom għall-ksur ta’ dak id-dritt. Dak ir-rimedju qiegħed jingħata sabiex ma jibqax iseħħ il-ksur tad-dritt filwaqt illi l-kumpens huwa r-rimedju għall-ksur ġà mġarrab mill-atturi matul iż-żmien li kienu mċaħħda mit-tgawdija ta’ ħwejjiġhom.”

»Għalhekk m’għandux jingħata widen minn din l-onorabbli qorti għas-solitu argument li jsir mill-intimat Avukat tal-Istat f’kawżi ta’ dan ix-xorta fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b’dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens, u dan għar-raġunijiet elenkati fis-sentenza fuq referita.

»… … …

23. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk għal dan l-aggravju:

»Dwar il-kumpens, l-esponent jissottometti illi l-ammont ta’ €25,000 kien wieħed korrett u li m’għandhux jiġi rivedut. It-tagħlim tal-qrati kostituzzjonali f’sentenzi simili jew identiċi għall-fattispeċie tal-kawża odjerna m’humiex intiżi sabiex jippremjaw ċittadin li qed jipprova jagħmel profitt jew spekulazzjoni immobiljari permezz ta’ proċeduri kostituzzjonali. L-ispirtu ta’ tagħlim tal-qrati nostrana huwa ippernjat lejn vjolazzjonijiet li seħħew minħabba nuqqas ta’ volontarjetà ta’ sidien illi kellhom jsofru l-i*status quo* tal-liġijiet viġenti.

»L-ammont li ġeneralment jingħata f’kawżi ta’ din ix-xorta jkun ta’ 30% tal-valur lokatizzju wara li titnaqqas il-kera mħallsa. F’din il-kawża l-valur lokatizzju kien jammonta għal €54,000. L-ewwel qorti fil-fatt ikkonċediet €25,000 bħala kumpens.

»… … …

»Għalhekk m’hemmx lok illi dan il-kumpens jiġi rivedut;«

24. Il-ksur tad-drittijiet tal-atturi seħħ bejn l-1 ta’ Jannar 2010, meta ntemmet is-subenfitewsi, u l-31 ta’ Lulju 2018, billi fl-1 ta’ Awwissu 2018, daħal fis-seħħ l-art. 12B tal-Kap. 158. Madankollu l-atturi talbu kumpens biss mill-1 ta’ Jannar 2011. L-atturi ppreżentaw stima[7] ta’ perit imqabbad *ex parte* minnhom u dan wasal għal figuri ferm anqas minn dawk li waslet għali-hom il-perit imqabbad mill-qorti; madankollu, il-qorti sejra toqgħod fuq l-istima tal-perit imqabbad mill-ewwel qorti.

25. Kif jidher minn Skeda A mehmuża ma’ din is-sentenza biex titqies parti minnha, il-kera xieraq bejn l-1 ta’ Jannar 2011 u l-31 ta’ Lulju 2018 jiġi b’kollox disgħa u ħamsin elf, mitejn u ħamsin ewro (€59,250).

26. Wara li jsir tnaqqis ta’ tletin fil-mija (30%) u tnaqqis ieħor ta’ għoxrin fil-mija (20%), kif iridu l-kriterji ta’ Cauchi, jifdal bilanċ ta’ madwar tlieta u tletin elf u mitejn ewro (€33,200), ki fjidher mill-istess Skeda A.

27. Għandu wkoll isir tnaqis tal-kera li l-atturi daħħlu jew setgħu jdaħħlu taħt il-liġi fiż-żmien relevanti. Il-konvenuti Azzopardi jgħidu illi qegħdin iħallsu elf u wieħed u ħamsin ewro u wieħed erbgħin ċenteżmu (€1,051.41) fis-sena, iżda l-atturi ma jaqblux u l-konvenuti ma ressqux prova ta’ dan il-ħlas. Il-qorti għalhekk sejra toqgħod fuq dak li tgħid il-liġi dwar x’għandu jkun il-kera meta enfitewsi tinbidel f’lokazzjoni.

---

7 *Fol.* 125

28. Meta ntemmet is-sub-enfitewsi fl-2010 iċ-ċens b'seħħ mill-1 ta' Jannar 2004 kellu jkun ta' ħames mija u erbgħin ewro (€540) fis-sena, li huwa "dodiċeżima parti (1/12) tal-paga minima annwali", kif ried il-kuntratt. Il-kera mill-1 ta' Jannar 2010 għalhekk kellu jinħadem fuq dik iċ-ċifra miżjuda bi proporzjon mal-għoli tal-ħajja. L-indiċi tal-inflazzjoni fl-2004 kien 664.88 u dak tal-2010 kien 770.07. Il-kera mill-1 ta' Jannar 2010 għalhekk kellu jkun madwar sitt mija u ħamsa u għoxrin ewro (€625) fis-sena, li jkompli jogħla kull tliet snin. Kif jidher minn Skeda A, il-kera li daħħlu jew setgħu jdaħħlu l-atturi fiż-żmien relevanti jiġi madwar ħamest elef ewro (€5,000).

29. Jifdal għalhekk bilanċ ta' madwar tmienja u għoxrin elf u mitejn ewro (€28,200).

30. Il-kumpens pekunjarju li jmiss lill-atturi għalhekk għandu jkun ta' tmienja u għoxrin elf u mitejn ewro (€28,200).

31. Ma' dan l-ammont għandu jiżdied il-kumpens non-pekunjarju. Għalkemm igħidu sew l-atturi illi ż-żmien ta' inerzja sakemm jitfittex ir-rimedju ma għandux jolqot il-kumpens pekunjarju, mhux l-istess jingħad għall-kumpens għad-danni morali. Meta tqis illi l-atturi damu għaxar snin biex fittxew ir-rimedju u dan qiegħed jingħata sentejn wara li fetħu l-kawża, u meta tqis ukoll illi l-atturi damu sal-2017 jaċċettaw il-kera, kumpens nominali ta' tmien mitt ewro (€800) għandu jkun biżżejjed.

32. B'kollox, għalhekk, lill-atturi jistħoqqilhom kumpens ta' disgħa u għoxrin elf ewro (€29,000) għad-danni materjali u morali li ġarrbu.

33. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata billi: i) tgħid illi l-atturi ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll bejn l-1 ta' Jannar 2011[8] u l-31 ta' Lulju 2018; u ii) tillikwida l-kumpens għad-danni materjali u morali li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-atturi fis-somma ta' disgħa u għoxrin elf ewro (€29,000), flimkien mal-imgħax minn dakinhar tas-sentenza appellata. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

34. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż ta' dan l-appell jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da

8 Kif jingħad fuq (para. 24) il-ksur beda jseħħ mill-1 ta' Jannar 2010 iżda l-atturi talbu dikjarazzjoni b'seħħ biss mill-1 ta' Jannar 2011.

Skeda A

Sena	kera xieraq €	kera li daħħlu jew setgħu daħħlu l-atturi €	Indiċi tal-inflazzjoni	
2004			664.88	
2010			770.07	
2011	7,500.00	625.00		
2012	7,500.00	625.00		
2013	7,500.00	666.61	821.34	
2014	7,500.00	666.61		
2015	7,500.00	666.61		
2016	7,500.00	680.37	838.29	
2017	9,000.00	680.37		
2018	5,250.00	396.88		*
	59,250.00	5,007.45		

-20% =	47,400.00
-30% =	33,180.00
naqqas	5,007.45
Jifdal	28,172.55