# 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 9**

**Rikors Numru 239/2020/1 GM**

**L-Avukat Peter Borg Costanzi bħala mandatarju tal-assenti Michael Charles Kitson Attard Montalto, Philip Joseph Kitson Attard Montalto u Susan Maria Lee mart Martin**

***v.***

**Maria Carmela *sive* Marlene Bonnici; Nathaline Pace; Duncan Pace; l-Avukat tal-Istat**

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza tat-3 ta' Mejju 2022 tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, li wara li sabet illi l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet rilevanti tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] u tal-Kodiċi Ċivili għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum tikser d-drittijiet fondamentali tagħhom imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Europea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"], ikkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji. Il-fatti li wasslu għall-kawża tallum huma dawn:

2. L-atturi huma s-sidien ta' immobbli fil-Belt Valletta. Dan il-fond wirtuh mingħand ommhom, li mietet fl-4 ta' Lulju 2001. Igħidu – għalkemm ma resqux provi ta' hekk – illi l-awtriċi tagħhom kienet kisbet dan il-fond fl-1997, meta ġà kien mikri lill-awtur tal-konvenuti Bonnici u Pace b'kirja kummerċjali protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u regolata wkoll taħt id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kodiċi Ċivili.

3. Wara li miet l-awtur tal-konvenuti Bonnici u Pace fl-24 ta' Ottubru 2019, il-kirja ntirtet minnhom, u issa jippretendu illi għandhom jedd li jkomplu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet rilevanti tal-liġi sabiex ikomplu l-kirja.

4. L-atturi jgħidu illi l-kera li tħallset mill-kerrejja mill-1 ta' Jannar 1997, meta l-fond inkiseb minn ommhom, sallum qatt ma rriflettiet il-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq ħieles. Igħidu wkoll illi lanqas jistgħu jieħdu l-pussess battâl tal-fond qabel l-2028, jew li jżidu l-kera sabiex tkun eqreb il-prezz tas-suq. Billi jidhrilhom li dan huwa bi ksur tad-drittijiet tagħhom imħarsa bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara li ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Europeja dwar id-Drittijiet Fondamentali u l-art. 37 tal-Kostituzzjoni;
>
> »2. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni non-pekunjarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet;

»3. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu d-danni pekunjarji lill-esponenti liema danni pekunjarji għandhom jagħmlu tajjeb kemm għall-leżjoni li tkun seħħet mis-sena 1997 sa dakinhar li tingħata s-sentenza u kull danni pekunjarji ulterjuri li l-qorti jidhrilha xieraq u opportun;

»4. tagħti rimedju xieraq u effettiv biex jiġi assigurat li l-leżjoni / leżjonijiet sofferti mill-esponenti ma jkomplux fis-seħħ liema rimedju għandu jikkomprendi u ma jkunx limitat għal rimedju komplet u aħħari u li ma jkunx tali li jwassal lill-esponenti li jkollu jirrikorri għall-proċeduri ġudizzjarji ulterjuri.

»Bl-ispejjeż … … …«

5. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»1. Preliminarjament huwa xieraq li ladarba r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew imkasbra fil-jedd ta' ġidhom huma għandhom qabel xejn jagħtu prova tat-titolu tagħhom u prova tal-ftehim tal-kirja li qegħdin jattakkaw b'din il-kawża. Fl-istess waqt iridu jindikaw id-data eżatti ta' meta saru sidien ta' dan il-post għaliex huwa naturali li l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi meqjus biss mid-data ta' meta l-post ġie jifforma parti mill-patrimonju tagħhom. Ir-rikorrenti ukoll iridu jġibu prova li din il-kirja hija mħarsa mill-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

»… … …

»10. Fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli.

»11. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skond l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid.

»12. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tas-soċjetà rikorrenti [*sic*] dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa.

6. Il-konvenuti Bonnici u Pace, għalkemm notifikati bl-atti, ma weġbux u baqgħu kontumaċi.

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompat-ibbli ma' din is-sentenza;

»2. tilqa' *in parte* l-ewwel talba u tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent *nomine* mill-4 ta' Lulju 2001 sal-lum kif sanċiti fl-artikolu 1 Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Europea dwar id-Drittijiet Fondamentali;

»3. tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrent *nomine* il-kumpens dovut fis-somma ta' €14,000 f'danni pekunjarji u €1,000 f'danni mhux pekunarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

»4. kull talba kontra l-intimati Maria Carmela Bonnici, Nathalie Pace u Duncan Pace hija, salv il-premess, miċħuda.

»Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.»

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn relevanti għall-għanijiet tal-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Eċċezzjoni Preliminari – Prova ta' titolu fuq il-proprjetà u jindikaw id-data eżatti ta' meta saru sidien tal-proprjeta`

»Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat ma insistiex fuq din l-eċċezzjoni *stante* li t-titolu tal-attur ġie pruvat b'mod suffiċjenti.

»F'kawżi ta' lmenti ta' natura kostituzzjonali dwar ċaħda mit-tgawdija tal-proprjetà ta' individwu mingħajr kumpens xieraq għat-teħid tal-istess proprjetà, xi drabi titqajjem l-eċċezzjoni dwar jekk ir-rikorrent jistax jilmenta dwar din iċ-ċaħda għall-perjodu qabel ma huwa sar sid tal-fond in kwistjoni b'titlu ta' werriet universali inkella jekk kumpens ta' din ix-xorta jistax jingħata biss mid-data ta' meta sar sid. Dwar din l-eċċezzjoni, m'hemmx ġurisprudenza konsolidata billi dawn il-qrati ħadu pożizzjonijiet differenti.

»Fil-maġġor parti tal-istanzi li fihom tqajmet din l-eċċezzjoni partikolari, din il-qorti tat kumpens mid-data li fiha r-rikorrent wiret il-proprjetà għaliex kienet tal-ħsieb illi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista' jigi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel, kif ukoll għaliex fil-perjodu preċedenti ma kellhom l-ebda possedimenti. Min-naħa l-oħra, kien hemm istanzi oħrajn fejn din il-qorti tat kumpens minn żmien l-ante-kawża tal-ilmentaturi.

»Ukoll f'dawk l-istanzi meta ma tqajmitx din l-eċċezzjoni, din il-qorti ddeċidiet f'xi każijiet li tagħti kumpens minn meta r-rikorrenti saru sidien tal-proprjetà filwaqt li drabi oħrajn iddeċidew illi għadu jingħata kumpens minn żmien l-ante-kawża tal-ilmentaturi.

»Xi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermaw l-għoti tal-kumpens minn żmien l-ante-kawża tal-ilmentaturi. F'sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, ġie deċiż li għandu jgħodd ukoll il-perjodu li fih il-proprjetà kienet tappartjeni lill-ante-kawża tal-ilmentaturi għar-raġuni li kienu werrieta tiegħu.

»Skont il-liġi ċivili, id-drittijiet u l-obbligi huma akkwistati jew maħluqa permezz ta' att jew ġrajja, bħax-xiri, wirt, kuntratt, jew incident tat-traffiku. Dawn id-drittijiet jistgħu wkoll jiġu ttrasferiti jew meqruda permezz ta' atti jew ġrajjiet oħrajn:

> »"But human rights are distinguished from other rights by two principal features. First, they are not acquired, nor can they be transferred, disposed of or extinguished, by any act or event: according to the classical theory, now reflected in the international standards, they 'inhere' universally in all human beings, throughout their lives, in virtue of their humanity alone, and they are 'inalienable'. Secondly, their primary correlative duties fall on States and their public authorities, not on other individuals."[1]

»Fid-dritt ċivili:

> »"La morte estingue la capacità giuridica della persona ed estingue i diritti ad essa inerenti cioè i diritti personali. La morte della persona non estingue invece, di massima, i suoi diritti patrimoniali, e ne impone piuttosto la trasmissione ad altri".[2]
>
> »"La successione non si estende a tutti i diritti del defunto …
>
> »"Con la morte del titolare si estinguono, e quindi non si trasmettono, tutti i diritti personalissimi, quali i rapporti di ordine familiare, e alcuni diritti patrimoniali inerenti alla persona, come il diritto e l'obbligo degli alimenti, l'usufrutto, l'uso e l'abitazione … si trasmettono invece gli altri diritti, reali e di obbligazione; questi ultimi, sia nel lato attivo, sia nel lato passivo: con l'accettazione dell'eredità passano ugualmente nell'erede i crediti e i debiti".[3]
>
> »"Non sono trasferibili i rapporti di natura personale, come il mandato … il rapporto di lavoro, i crediti alimentari o conseguenti a separazione personale o divorzio … non sono trasferibili neppure i rapporti e gli stati personali e familiari riferibili al *de cuius* e i diritti della personalità.
>
> »"I rapporti di natura pubblica sono in linea di massima intras-missibili *mortis causa*, con l'eccezione di rapporto di natura tributaria e fiscale …"[4]

»Biex wieħed jinvoka l-makkinarju tal-ġustizzja biex jiddefendi d-drittijiet fundamentali tiegħu, jinħtieġ li jkollu *status* ta' vittma. Issa ordinament nazzjonali jista' jkollu kunċett differenti ta' x'inhu vittma minn dak, per eżempju, tal-qorti ta' Strasburgu. Il-kunċett jista' jkun jixxiebah, iżda mhux bilfors ikun identiku.

»Il-Kostituzzjoni tagħna ma tagħtix definizzjoni ta' x'inhu vittma. Għalhekk din il-qorti ma ssib xejn xi jxekkilha, anzi ssib li hu rakkomandabbli, li ssegwi l-kriterji li evolviet il-qorti ta' Strasburgu:

---

1 »Paul Sieghard, *The International Law of Human Rights (1983)*, paġna 17.«

2 »C. Massimo Bianca, *Diritto Civile, 2.2 Le Successioni*, paġna 2«

3 »Alberto Trabucchi, *Istituzioni di Diritto Civili, 48th ed. (2017)*, paġna 529«

4 »Giuseppe Chine e Andrea Zoppini, *Manuale di Diritto Civile, 2a edidione (2011)*, paġna 271«

»"The requirement of 'victim' implies that the violation of the Convention must have affected the applicant in some way. According to the Court's well-established case-law 'the word victim in Article 34 refers to the person directly affected by the act or omission at issue".[5]

»"A dead person cannot file an application even through a legally authorized representative. Exceptionally, the Court will allow the next of kin of persons who have died in certain circumstances… under Article 2 … Whether the applicant is the legal heir of the deceased person is without relevance … for a family member to be a victim of a disappearance, there must be special factors that give the suffering of the applicant a dimension and character distinct from the emotional distress which may be regarded as inevitable caused to relatives of a victim of a serious human rights violation. These will include the closeness of the relationship …

»"The death of an applicant during the proceedings before the Court is treated differently to a case in which the applicant is dead before the filing of the application at the Court … in Article 6 cases, the Court has acknowledged the legitimate interest of the heirs in pursuing the application or on the basis of the direct effect on the applicant's patrimonial rights".[6]

»Jidher għalhekk illi l-qorti ta' Strasburgu ma tqisx li d-drittijiet fundamentali jistgħu jintirtu. Il-qorti evolviet il-kunċett ta' vittma indiretta li tista' tkun qarib li jiġi effettwat huwa wkoll mil-leżjoni tad-drittijiet tal-mejjet. Iżda dan bħala vittma hu nnifsu u mhux bħala werriet tal-vittma. Anzi, jekk ikunx werriet jew le huwa irrilevanti. Il-qorti ammettiet ċerti eċċezzjonijiet għal din ir-regola bħal meta l-mejjet ikun diġà beda l-proċeduri (u f'ċerti sitwazzjonijiet biss; mhux dejjem). Dawn iżda jibqgħu dejjem eċċezzjonijiet.

»Għalhekk, fil-fehma ta' din il-qorti, id-drittijiet fundamentali ma jiġux trasmessi permezz tas-suċċessjoni *causa mortis*, għal dawn ir-raġunijiet:

»(1) il-ġurisprudenza tal-qorti ta' Strasburgu;

»(2) id-drittijiet umani ma jappartjenux għad-dritt ċivili jew privat;

»(3) huma bla ebda dubju drittijiet "personalissimi" li lanqas fid-dritt privat ma huma trasmissibbli *causa mortis*.

»Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa minn meta ġiet nieqsa ommhom f'Lulju 2001.

»... … …

»Żgumbrament ta' *Bonnici Printing Press*

»Skont ġurisprudenza kostanti mhix kompetenza ta' din il-qorti li tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin.

---

5 »Ara s-sentenzi ċitati minn Pieter van Dijk *et* fit-*Theory and Practice of the European Convention on Human Rights, 5th ed. (2018),* paġna 53.«

6 »Micallef *v.* Malta (2009); Ressegati *v.* Switzerland 13.07.2006«

»Likwidazzjoni ta' kumpens

»Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-intimata tammonta għal €1,092.22 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu rriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi u l-impożizzjoni ta' ammont ta' kera skont dak li kien meqjus li hu *fair rent* fis-sena 1914 qiegħed joħloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sid u l-jeddijiet tal-kerrej, li qegħdin igawdu minn kirja ta' fond bi ħlas regolat bil-liġi.

»Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €110,000. Skont kif irrelatat il-perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju mill-2001 sal-2020 tela' minn €667 sa €4,380, il-kera kif ikkontrollata mil-liġi mill-2001 sal-2020 telgħet minn €446.65 sa €1,154.18.

»Il-qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal erbatax-il elf euro (€14,000) maqsumin fi kwoti ndaqs bejniethom.

»Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti.«

9. L-attur appella b'rikors tas-6 ta' Mejju 2022 li għalih l-Avukat tal-Istat wieġeb fid-19 ta' Mejju 2022 u l-konvenuti l-oħra wieġbu u fl-14 ta' Ġunju 2022. L-appell jolqot biss il-*quantum* tal-kumpens u ċ-ċaħda tar-raba' talba tal-atturi; ma sar ebda appell mid-deċiżjoni li seħħ ksur tad-drittijiet tal-atturi.

10. L-ewwel aggravju, li jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti, ġie mfisser hekk:

»Fir-rigward tal-aggravji dwar l-entità tad-danni, l-esponenti jissotto-mettu illi minimament il-kumpens għandu jiġi kkalkulat mis-sena 1997 'il quddiem sa dakinhar tal-eventwali sentenza finali (*vide* Kost. <u>Pierre Cassar *v.* Avukat għall-Istat</u> (202/2020) u <u>Anna Mallia *et v* Avukat tal-Istat</u> (209/2020) it-tnejn deċiżi fl-04/05/2022).

»Għar-rigward tar-rata jiġi rilevat li *stante* li jirrigwarda kumpens monetarju tal-kera li suppost ġie perċepit kieku l-fond kien mikri fuq is-suq liberu, id-differenza tal-kera għandha tiġi awmentata skond l-indiċi tal-inflazzjoni biex dan il-mekkaniżmu jagħmel tajjeb għad-deprezza-ment monetarju tal-medda tas-snin u b'hekk jiġi riprestinat il-*purchas-ing power* fil-mument li tali kumpens jitħallas.

»Ma' dan ir-rikors l-esponenti qed jehmżu l-workings (*spreadsheet*) tad-differenza bejn il-valur lokatizju kif stmat mil-Perit Tekniku u dak attwalment imħallas – differenza ta' €38,866.

»Dan jirrappreżenta t-telf soffert mil-esponenti mill-1997 sal-lum liema kalkolu huwa wieħed konservattiv billi biex l-esponenti ħadmu dawn il-*workings* użaw il-*benchmarks* tal-perit tekniku għall-perjodu ta' 5 snin mingħajr awmenti *in between*. Kieku wieħed kellu jieħu *average* kostanti, d-differenza kienet tkun ikbar.

»Jiġi rilevat li s-somma ta' €38,866 huwa l-ammont wara li tnaqqas l-ammont ta' kera li ġà tħallas lill-esponenti u dan huwa t-telf attwali li sofrew l-esponenti minħabba l-impożizzjoni tal-liġi.

»Il-qorti in prim istanza llikwidat id-danni materjali fl-ammont ta' €14,000 li huwa ammont ferm inqas mill-ammont kif fuq spjegat.

»Jiġi rilevat li l-fond in kwistjoni huwa wieħed kummerċjali u mhux wieħed residenzjali u konsegwentement fl-ambitu kummerċjali ma huwiex mistenni li s-sid jerfa' l-istess piż li kien jiġi mistenni minnu bħal li kieku kien każ ta' fond ta' natura residenzjali u dan *stante* illi għalkemm huwa minnu illi użu ta' fond għal skopijiet kummerċjali wkoll għandu element ekonomiku għall-pajjiż, ċertament, partikularment minn meta Malta daħlet fl-Unjoni Europea u b'hekk daħlu kunċetti ta' kompetittività u kompetizzjoni, l-attentat [*sic*] ta' sussidji u *state ai*d għandu jiġi skoraġġit.

»Meta jirriżulta li individwu jkun sofra leżjoni ta' indoli kostituzzjonali, huwa għandu dritt jeżiġi *restitutio in integrum*. Huwa jerfa' parti mil-piż bħala eċċezzjoni u mhux bħala regola. Fil-każ odjern ma tressqu ebda provi li juru għaliex l-esponenti għandhom jkunu mġiegħla jerfgħu parti minn dan il-piż.

»Għalhekk l-esponenti jissottomettu illi fid-dawl tas-suespost huwa umilment konċess illi l-ammont ta' €14,000 kif likwidat mill-ewwel qorti huwa baxx wisq u għandu jiġi awmentat kif fuq spjegat mingħajr ebda tnaqqis ulterjuri.

»Għar-rigward tad-danni morali, għalkemm huwa konċess li dawn huma mħollija għall-arbiriju tal-Qorti, jiġi umilment sottomess li kumpens ta' €1,000 huwa baxx ferm partikularment meta wieħed iqis li l-esponenti ilhom jsofru leżjoni għall-għexieren ta' snin u fil-pretenżjonijiet tagħhom fir-rigward tad-danni materjali, kienu pjuttost konservattivi.«

11. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»Dwar il-perijodu ta' kumpens, ir-rikorrenti llum appellanti ma provax b'mod suffiċjenti illi huwa kien fil-pussess tal-fond qabel 1-Lulju 2001; tant hu hekk illi huwa l-anqas biss indika d-data ta' meta l-antekawża tagħhom akkwistaw il-fond fl-1997 u għalhekk l-ewwel qorti kienet korretta meta illikwidat il-kumpens minn Lulju 2011 u cioe' mid-data tal-wirt.

»Dwar il-kumpens, l-esponent jissottometti illi l-ammont ta' €14,000 kien wieħed korrett u li m'għandux jiġi rivedut. It-tagħlim tal-qrati kostituzzjonali f'sentenzi simili jew identiċi għall-fattispeċie tal-kawża odjerna m'humiex intiżi sabiex jippremjaw ċittadin li qiegħed 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 tas-sidien illi kellhom jsofru s-*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 it-telf ta' kirja tal-appellant kien jammonta għal €36,349.50.
>
> »… … …
>
> »Minn dan l-ammont għandu jitnaqqas €15,888.18 ta' kera mħalsa, u għalhekk l-ammont ta' telf ta' kera għandu jammonta għal €20,461.32. Għalhekk il-kumpens ta' €14,000 mogħti kien pjuttost ġust *stante* illi huwa *circa* 68.4% tal-kirja li setgħet tiġi perċepita.
>
> »It-teżi li din il-qorti tagħti kumpens ta' ċirca 30% ġiet konfermata f'numru ta' sentenzi mogħtija mill-qrati nostrana:
>
> »… … …
>
> »Għalhekk m'hemmx lok illi dan il-kumpens jiġi rivedut speċjalment meta wieħed jikkunsidra illi l-ammont ta' kumpens mogħti kien pjuttost kbir meta wieħed jikkunsidra t-telf tal-appellanti.«

12. Il-konvenuti l-oħra wkoll wieġbu, għalkemm il-meritu ta' dan l-aggravju ma jolqotx l-interess tagħhom.

13. L-ewwel argument jolqot il-kwistjoni jekk id-*dies a quo* għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni għandux ikun meta l-atturi wirtu l-proprjetà jew inkella meta kisbitha l-awtriċi tagħhom.

14. Dwar din il-kwistjoni din il-qorti qalet hekk fis-sentenza tas-26 ta' Jannar 2022 fil-każ ta' Erika Gollcher *et v.* L-Avukat tal-Istat *et*:

> »26. ... … … il-qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri … … … minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjetà tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu intitolati għal kumpens.«

15. Ir-raġuni hi illi l-atturi, bħala suċċessuri universali, ġarrbu danni għax il-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun likieku f'dak il-patrimonju daħal ħlas ta' kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata. It-telf tal-atturi

għalhekk kien wieħed patrimonjali. Konsiderazzjonijiet oħra jgħoddu għad-danni morali, u l-ewwel qorti qalet sew illi dawn id-danni non-patrimonjali ma jintirtux. Safejn jolqot danni patrimonjali, għalhekk, l-aggravju jistħoqq illi jintlaqa'.

16. Il-qorti tosserva iżda illi ma tressqet ebda prova illi l-awtriċi tal-atturi tassew kisbet il-proprjetà fl-1997. L-aħjar prova kienet tkun il-kuntratt ta' akkwist, li mhux biss kien juri d-data meta nkisbet il-proprjetà iżda wkoll il-prezz imħallas mill-awtriċi tal-atturi, li jkun tagħrif meħtieġ biex il-qorti tkun tista' tqis jekk, għall-inqas għall-ewwel snin wara l-akkwist, is-sidt kellhiex *return* xieraq fuq l-investiment, irrispettivament mill-kera fis-suq[7]. Għal-kemm din il-prova setgħet faċilment tinġieb, l-atturi, għal xi raġuni, dehrilhom illi jkun aħjar illi ma jressquhiex.

17. Billi għalhekk ma hemmx element ta' prova li tista' toqgħod fuqu dwar meta l-proprjetà nkisbet mill-awtriċi tal-atturi, ħlief illi f'Lulju tal-2001, meta ġiet nieqsa, kienet fil-patrimonju tagħha, din il-qorti minkejja dak li ngħad fuq dwar id-*dies a quo* ma hijiex sejra tibdel id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar dan il-punt.

18. It-tieni argument tal-atturi huwa illi "d-differenza tal-kera għandha tiġi awmentata skond l-indiċi tal-inflazzjoni biex dan il-mekkaniżmu jagħmel tajjeb għad-deprezzament monetarju tal-medda tas-snin u b'hekk jiġi ripristinat il-*purchasing power* fil-mument li tali kumpens jitħallas".

---

[7] Ara *e.g.* <u>Gerald Camilleri *et v* Avukat Ġenerali *et*</u>, Kost. 6 ta' Ottubru 2020; <u>Nicholas Paris *v.*Avukat Ġenerali *et*</u>, Kost. 17 ta' Marzu 2021.

19. Din il-qorti kienet qalet hekk fis-sentenza tat-30 ta' Ġunju 2021 *in re* <u>Joseph Zammit *v*. Albert Edward Galea *et*</u>:

> »… … … il-qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li, kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir.«

20. Għalkemm huwa minnu illi kien hemm "deprezzament monetarju" mill-2001 sallum, huwa wkoll minnu illi, likieku l-atturi krew il-fond fuq is-suq ħieles matul dawn is-snin kollha, kien ikollhom iħallsu t-taxxa fuq dan id-dħul. Il-kumpens li sejrin jirċievu l-atturi bis-saħħa ta' din is-sentenza sejjer jitħallas lilhom b'titolu ta' danni u għalhekk ma huwiex taxxabbli. L-atturi għalhekk diġà sejrin jirċievu benefiċċju mhux żgħir meta jirċievu l-ammont ta' danni mingħajr ma jkollhom iħallsu taxxa fuqu: benefiċċju li, fil-verità, huwa x'aktarx akbar mid-"differenza tal-kera awmentata skond l-indiċi tal-inflazzjoni …" li qegħdin jippretendu.

21. Din il-parti tal-aggravju hija għalhekk miċħuda.

22. It-tielet argument huwa illi l-kiri kien wieħed kummerċjali, u għalhekk il-konsiderazzjonijiet ta' għan soċjali huma anqas qawwija milli kieku l-kiri kien wieħed residenzjali.

23. Dan huwa minnu.

24. Għalkemm tassew illi kif igħid l-Avukat tal-Istat il-liġi għandha għan leġittimu u soċjali wkoll fejn tolqot kirjiet kummerċjali, madanakollu dan il-għan leġittimu u soċjali m'huwiex wieħed urġenti u impellenti daqskemm kien ikun likieku l-ħtieġa għalih kienet għal skopijiet residenzjali.

25. Fil-fehma tal-qorti għalhekk it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) li soltu jsir mill-kera xieraq, fuq il-kriterji tal-każ ta' Cauchi[8], minħabba l-għan soċjali tal-liġi għandu jinżel għal ħmistax fil-mija (15%).

26. Il-perit tekniku irrelatat[9] illi stima realistika tal-kera xieraq fil-żmien relevanti hija kif riprodotta fi Skeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha. Il-kera li kienu jdaħħlu l-atturi f'dak iż-żmien likieku l-fond inkera fis-suq ħieles kien qrib disgħa u erbgħin elf euro (≈ €49,000). Wara li jsir tnaqqis ta' ħmistax fil-mija (15%) għar-raġuni mogħtija fil-paragrafi ta' qabel dan jifdal bilanċ ta' wieħed u erbgħin elf u seba' mitt euro (≈ €41,700). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[10] iħalli bilanċ ta' tlieta u tletin elf, tliet mija u sittin euro (≈ €33,360), kollox kif muri fi-Skeda A.

27. Minn dan il-bilanċ għandu jonqos il-kera li daħħlu jew setgħu daħħlu l-atturi fiż-żmien relevanti, li kien madwar ħmistax-il elf, mija u disgħin euro (≈ €15,190), u jifdal madwar tmintax-il elf, mija u sebgħin euro bħala telf pekunjarju (≈ €18,170).

28. Ma' dan l-ammont għandu jiżdied il-kumpens non-pekunjarju.

29. Meta tqis illi l-ksur tad-drittijiet tal-atturi ilu jseħħ għal aktar minn għoxrin sena, din il-qorti taqbel illi danni morali ta' elf euro (€1,000) kif likwidati

---

8 Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

9 *Fol.* 69

10 »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%.«

mill-ewwel qorti huma ftit. Għalhekk id-danni morali għandhom jiżdiedu għal ħamest elef euro (€5,000). B'kollox id-danni, pekunjarji u morali, jiġu tlieta u għoxrin elf, mija u sebgħin euro (≈ €23,170).

30. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ċaħdet "kull talba kontra l-intimati Maria Carmela Bonnici, Nathalie Pace u Duncan Pace …" partikolarment it-talba għall-iżgumbrament tagħhom u t-talba sabiex il-qorti tiddikjara li dawn ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet rilevanti tal-liġi sabiex ikomplu fil-kirja tagħhom tal-fond. L-atturi jippretendu wkoll illi "għandu jkun hemm provvediment għall-kumpens ulterjuri li jkopri l-perjodu sussegwenti għas-sentenza sad-data li s-sidien jirnexxilhom jirriprendu l-fond". L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »It-tieni aggravju jirrigwarda r-rimedju. L-esponenti talbu illi tenut kont iċ-ċirkostanzi tal-każ, tkun il-qorti li tagħti ordni ta' żgumbrament jew inkella alternattivament, f'każ li l-qorti jidhrilha li dan m'huwiex il-każ, almenu jiġi dikjarat li l-inkwilini m'għandhomx dritt jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet protettivi tal-liġi partikularment il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u Kodiċi Ċivili f'dak li jirrigwarda t-terminu tal-kirja u *inoltre* għandu jkun hemm provvediment għall-kumpens ulterjuri li jkopri l-perjodu sussegwenti għas-sentenza sad-data li s-sidien jirnexxilhom jirriprendu l-fond.
>
> »Il-qorti in prim'istanza ma għamlet l-ebda waħda minn dawn id-deċiżjonijiet u saħansitra ċaħdet kull rimedju relattiv fil-konfront tal-inkwilini.
>
> »Fil-każ odjern l-esponenti jikkontendu illi idejalment r-rimedju ideoneu għandu jkun hemm żgumbrament fi żmien qasir u perentorju li jiġi stabbilit mil-qorti billi b'hekk biss jiġi aċċertat li l-leżjoni sofferta mil-esponenti tintemm.
>
> »F'kull każ l-intimati m'għandhomx jitħallew ikomplu jgawdu mid-disposizzjonijiet protettivi tal-liġi kemm f'dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera kif ukoll f'dak li jirrigwarda t-terminu.
>
> »Fir-rigward tat-tieni alternattiva fuq imsemmija, l-esponenti jissotto-mettu illi għalkemm jikkonċedu li din il-qorti ġieli tat tali provvedimenti, fil-każ odjern ġaladarba s-sidien ġà ddikjaraw li huma jridu l-fond lura u għalhekk, konsegwenti għall-istess sentenza, jekk din il-qorti ma tordnax l-iżgumbrament u tordna li minflok l-intimati m'għandhomx dritt li jistrieħu fuq id-dispożizzjonijiet protettivi tal-liġijiet fuq imsemmija,

dan ifisser li l-esponenti ser ikollhom jerġgħu jirrikorru quddiem il-qorti jew tribunal. Ġaladarba dan huwa l-każ, wieħed jistaqsi x'inhu l-iskop li tkun din il-qorti li tinkoraġġixxi l-multipliċità ta' kawżi meta l-pożizzjoni u r-rieda tar-rikorrenti sidien hija ġà ċara u inekwivoka? Ġaladarba l-qorti hija rinfaċċjata b'sitwazzjoni fejn hemm leżjoni, fejn għandha obbligu *ex lege* li tara li tali leżjoni ma tkomplix isseħħ, l-esponenti umilment jissottomettu li l-qorti għandha tara li l-eventwali rimedju jkun wieħed dirett, immedjat u effettiv u mhux rimedju li jkompli jipperpetwa l-leżjoni li sofrew u li għadhom qed isofru s-sidien sal-lum.

»"In addition, the notion of effectiveness is construed as ensuring either the prevention of the alleged violation, or the provision of adequate redress …" (Van Dijk – *Theory and Practice of the European Convention on Human Rights, 5th ed* pġ 1042)

»Kif deċiż fil-każ ta' Galea *v.* Malta (Application no. 28712/19) deċiż fis-7 t'Ottubru 2021:

»27. However, the Court also notes that the Constitutional Court failed to bring the violation to an end. In particular, it failed to order the eviction of the tenants (explicitly revoking the eviction order made by the first-instance court) or alternatively to award a higher future rent. While it ordered that the tenant could no longer rely on Article 5 of the Ordinance (at issue in the present case) the Court cannot ignore that at the time of judgment, namely December 2018, the amendments to the Ordinance had already been promulgated and entered into force (compare Cauchi v. Malta, no. 14013/19, para 30, 25 March 2021). 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, when the applicant attempted to enforce the order of the Constitutional Court before the RRB, the latter held that Article 12B applied in the present case, with the result that the Constitutional Court's declaration no longer had any useful effect (see paragraph 16 above). It follows that the declaration of the Constitutional Court in the present case cannot be considered to have had any effect in bringing the violation to an end, so much so that nearly two years after the Constitutional Court judgment – until the tenants left the property of their own motion on an unspecified date in 2020 – the applicant continued to suffer the same violation of her property rights.

»28. It follows taht the domestic courts did not offer sufficient relief to the applicant, who thus retains victim status for the purposes of this complaint and the Government's objection is dismissed.«

31. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk*:*

»L-esponent ma jaqbilx mal-appellanti illi l-ewwel qorti kellha tiddikjara illi l-appellati l-oħra ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kodiċi Ċivili.

»L-esponent ma jħossx u ma jemminx li r-rikorrenti illum appellanti wrew b'mod sodisfaċenti li huma qed iġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li qed idaħħlu u minħabba t-tiġdid awtomatiku. Fl-ewwel lok il-kera li qiegħdin jipperċepixxu llum

m'hijiex ħażina meta wieħed jikkonsidra li ma hemmx garanzija li fis-suq huma ħa jieħdu l-istess ammont ta' kera indikata mill-perit tekniku.

»Ukoll bil-miġja tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera tal-post għoliet bil-15% kull sena bejn l-1 ta' Jannar 2010 u l-31 ta' Diċembru 2013; u mill-1 ta' Jannar 2014, il-kera qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament m'hijiex żieda negliġibbli. Ifisser li wara l-emendi li saru l-kera ġiet aġġustata biex aktar tirrefletti r-realtajiet tallum (ara s-sentenza <u>Louis Apap Bologna *et v.* Vincent Bonnici *et*</u> mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede kostituzzjonali) fl-24 ta' Frar 2012).

»Il-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 m'hijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fi żmien sitt snin oħra, jiġifieri fl-2028, li mhuwiex il-bogħod.

»Meta wieħed iqis dawn il-fatturi kollha, partikolarment li l-kera qiegħda togħla gradwalment u li l-protezzjoni hija għal żmien tempor-anju sal 2028, l-esponent jasal għal fehma li l-element tal-bilanċ u tal-proporzjonalità ma jinsabx miksur, b'dana li r-rikorrenti mhumiex ġustifikati fl-aggravju tagħhom sabiex l-intimati l-oħra ma jgawdux mill-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kodiċi Ċivili.

»Magħdud ma' dan, kif inhu magħruf, il-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax żgumbrament bħal kif korretament indikat l-ewwel qorti.«

32. Il-konvenuti l-oħra wieġbu hekk għal dan it-tieni aggravju:

»Dwar l-iżgumbrament li qiegħed jerġa' jiġi mitlub permezz ta' dan l-aggravju, l-appellati ftit għandhom xi jgħidu apparti li jerġgħu itennu l-posizzjoni issa stabbilita li dan ir-rimedju m'għandux ikun offrut f'din is-sede. Il-ġurisprudenza f'dan il-qafas hija waħda kristallizata u allura, anke in omaġġ tal-prinċipju li *auctoritas rerum (perpetuo) similiter iudicatarum*, m'għandux ikun hemm tibdil f'dan ir-rigward. F'dan is-sens utli li ssir referenza għal sentenza partikolari. Fis-sentenza fl-ismijiet <u>John Pace *et v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u>[11] kien intqal hekk:

> »"Dan inċidentalment ikompli juri l-għaqal tad-deċiżjonijiet ta' din il-qorti li jgħidu illi ma hijiex il-Qorti Kostitizzjonali t-tribunal kom-petenti biex jordna żgumbramenti minn proprjetà, għalkemm kien hemm organu ġurisdizzjonali ieħor li b'nuqqas forsi ta' prudenza u ta' korteżija professjonali deherlu li kellu jikkritika bi kliem żejjed dawk id-deċiżjonijiet. Minkejja dik il-kritika malakkorta, din il-qorti tibqa' temmen li fl-aħħar mill-aħħar is-sewwa, bħal ma ġara drabi oħra, ikompli jegħleb."

»Dwar dan, l-appellati iqisu li kull kumment ulterjuri jkun superfluwu u ħela ta' ħin.

»Imbagħad, sa fejn dan l-aggravju jrid li din il-qorti tikkoreġi l-ewwel qorti billi tiddikjara li l-appellati ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-liġijiet relattivi li jagħtu jew taw din il-protezzjoni, l-appellati jgħidu s-segwenti:

»Bħala punt proċedurali jrid jingħad l-appellanti qatt ma semmew jew talbu din id-dikjarazzjoni fl-argumenti miġjuba quddiem l-ewwel qorti.

[11] Kost. 28 ta' Jannar 2021

> Tassew, irid jingħad li dak li issa qiegħed jintalab fl-istadju tal-appell huwa biss *noviter deductus*.
>
> »Minn qari tan-nota ta' sottomissjonijiet erudita tal-appellanti, imkien, lanqas remotament, ma jissemma dan il-punt. Anzi, jirriżulta pjuttost li l-appellant talbu u baqgħu jinsistu fuq l-iżgumbrament. Tassew, huwa biss issa, f'dan l-istadju, li qiegħda tiġi ventilata din il-possibilità. Fil-verità, lanqas ir-rikors promotur ma jitlob dan it-tip ta' rimedju. Għalhekk, ma huwiex sew li issa, f'dan l-istadju ta' reviżjoni, li l-appellanti jgħidu li huma aggravati bl-ewwel sentenza minħabba din in-nuqqas ta' dikjarazzjoni, meta qatt ma talbu l-istess! Hija l-umli fehma tal-appellati li dan huwa ċensurabbli. M'huwiex ġust li issa, minflok, mhux talli jċanfru l-ewwel qorti biss, iżda li b'sensiela ta' mistoqsijiet donnhom jimplikaw li din il-qorti, jekk ma tagħmilx kif issa mitluba minnhom, sejra tkun hi stess li tabdika minn xi obbligi skond huma *ex lege* u li tibqa' tipperpetwa l-vjolazzjoni.
>
> »Ukoll, m'hijiex l-ewwel darba li din il-qorti ma laqgħetx talba sabiex jiġi dikjarat li persuna ma tistax aktar tistrieħ fuq liġi ta' kera partikolari. Fil-fatt, fis-sentenza fl-ismijiet Wilhelmina Antida Sottile Attard *v.* Jane Mifsud u l-Avukat tal-Istat[12], fil-waqt li varjat is-sentenza tal-ewwel qorti fis-sens li biddlet l-ammont likwidat, ikkonfermat il-bqija tas-sentenza fit-totalità tagħha. Jingħad li l-ewwel qorti f'dawk il-proċeduri ma kinitx għamlet dikjarazzjoni simili. … … …
>
> »… … …
>
> »Fil-proċeduri hawn iċċitati mkien ma hemm talba u sussegwenti dikjarazzjoni li l-protezzjoni ma setgħetx aktar tiġi invokata.
>
> »Bil-fatt li din il-qorti mbagħad ma biddlitx din id-deċiżjoni jfisser li tali dikjarazzjoni, kif iridu l-appellanti, ma ngħatatx.
>
> »B'mod sussidjarju mbagħad ta' min wieħed ifakkar lill-appellanti li din il-protezzjoni sejra tispiċċa fis-sena 2028. Meta wieħed jara li l-appellanti damu tant snin sabiex jittantaw jippromwovu xi azzjoni (u kien biss wara l-mewt ta' Paolo Bonnici li għamlu dan), ftit wieħed jista' jifthem kif issa, f'daqqa waħda, l-appellanti qegħdin b'tant insistenza jitolbu din id-dikjarazzjoni. Huwa ġust li wieħed jirrimarka wkoll li l-antenati tal-appellanti qatt ma pproċedew ukoll b'din it-tip t'azzjoni.
>
> »Għalhekk anke dan l-ilment huwa żbaljat u għandu jiġi mwarrab.«

33. Nibdew bit-talba għal żgumbrament.

34. Din il-qorti qalet hekk fis-sentenza tas-6 ta' Ottubru 2020 *in re* Michael Farrugia *et v.* L-Avukat Ġenerali *et*[13]:

> »44. F'kawża ta' din ix-xorta d-dmir tal-qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-istat. Għalhekk

[12] Kost. 30 ta' Marzu 2022

[13] Kost. 6 ta' Ottubru 2020; ara wkoll Joseph Camilleri *v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost. 8 ta' Ottubru 2020.

> il-qorti, irrispettivament hijiex il-Prim'Awla jew din il-qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġaladarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat ser jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ iktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex iktar effett bis-saħħa tad-deċiżjoni tal-qorti.«[14]

35. It-tribunal li bil-liġi għandu s-setgħa fi kwistjonijiet privati bejn sid-il-kera u kerrej, u s-setgħa li jħoll kiri jew jordna li ma jiġġeddidx u li jordna żgumbrament, huwa l-Bord li jirregola l-Kera. Hija żbaljata l-idea li qorti b'kompetenza kostituzzjonali tista' tużurpa kompetenza ta' organi oħra u timxi bħallikieku l-liġijiet li jirregolaw il-kompetenza tal-qrati u l-proċedura ġudizzjarja ma jgħoddux għaliha. Il-ħarsien tal-liġi u ċ-ċertezza tad-dritt ukoll huma elementi tad-dritijiet fundamentali.

36. Min-naħa l-oħra, l-art. 6 tal-Kostituzzjoni jgħid illi "jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, … … … il-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett". L-istess igħid l-art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea" [Kap. 319]. Il-qorti għalhekk ma tistax, wara li tkun iddikjarat illi disposizzjoni tal-liġi ordinarja tikser il-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea, tħalli li dik il-liġi jkollha effett bejn il-partijiet fil-kawża li fiha tkun ingħatat dik id-dikjarazzjoni. Igħidu ħażin il-konvenuti illi dan ikun rimedju *ultra petita* meta l-atturi talbu wkoll illi l-qorti "tagħti rimedju xieraq u effettiv biex jiġi assigurat li l-leżjonijiet sofferti mill-esponenti ma jkomplux fis-seħħ".

37. Il-ksur tad-drittijiet tal-atturi seħħ mhux tant għax il-liġi timponi rilokazzjoni, għax, kif rajna, hemm għan soċjali wara dik il-parti tal-liġi; il-ksur seħħ għax il-liġi timponi dik ir-rilokazzjoni mingħajr ma tipprovdi għal kera xieraq li jħares proporzjonalità raġonevoli mal-kera fis-suq. Għalhekk

[14].

għandhom raġun l-atturi fejn iridu li d-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 illi jirregolaw il-*quantum* tal-kera bħala kondizzjoni għar-rilokazzjoni ma jibqgħux jolqtu l-kirja li dwarha saret din il-kawża.

38. F'dan is-sens għalhekk sejjer jintlaqa' dan l-aggravju.

39. Konsegwenza ta' dan huwa illi ma huwiex meħtieġ illi, kif iridu l-atturi, "ikun hemm provvediment għall-kumpens ulterjuri li jkopri l-perjodu sussegwenti għas-sentenza sad-data li s-sidien jirnexxielhom jirriprendu l-fond" ladarba r-raġuni għall-ksur tad-drittijiet tagħhom kienet il-liġi li toħloq nuqqas ta' proporzjon bejn il-kera li tippermetti u l-kera xieraq, u dik il-liġi ma għandhiex aktar effett favur il-konvenuti kerrejja.

40. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn sabet ksur tad-dritt tal-atturi mħares bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti safejn inkompatibbli mas-sejbien ta' ksur ta' drittijiet, u tħassarha fil-bqija; minflok, tillikwida d-danni pekunkarji u morali fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf, mija u sebgħin euro (€23,170) u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi d-danni hekk likwidati; tiddikjara wkoll illi l-konvenuti Bonnici u Pace ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kif kienu fiż-żmien relevanti safejn dawn jirregolaw il-*quantum* tal-kera tal-fond li dwaru saret il-kawża bħala kondizzjoni għar-rilokazzjoni.

41. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati bis-sentenza appellata. L-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: erba' ishma minn ħamsa ($^4/_5$) jħallashom l-Avukat tal-Istat u s-sehem l-ieħor minn-ħamsa ($^1/_5$) jħallsuh l-

atturi, b'dan illi l-konvenuti Bonnici u Pace jħallsu l-ispejjeż tagħhom relativi għall-appell.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Priesident | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
gr

Skeda A

| Sena | kera xieraq | kera li daħħlu jew setgħu daħħlu l-atturi |
|---|---|---|
| | € | € |
| 2001 * | 333.50 | 223.12 |
| 2002 | 1,000.00 | 446.23 |
| 2003 | 1,000.00 | 446.23 |
| 2004 | 1,000.00 | 446.23 |
| 2005 | 1,000.00 | 446.23 |
| 2006 | 1,000.00 | 446.23 |
| 2007 | 1,750.00 | 446.23 |
| 2008 | 1,750.00 | 446.23 |
| 2009 | 1,750.00 | 446.23 |
| 2010 | 1,750.00 | 513.16 |
| 2011 | 1,750.00 | 590.14 |
| 2012 | 2,388.00 | 678.66 |
| 2013 | 2,388.00 | 780.46 |
| 2014 | 2,388.00 | 819.48 |
| 2015 | 2,388.00 | 860.45 |
| 2016 | 2,388.00 | 903.48 |
| 2017 | 3,542.00 | 948.65 |
| 2018 | 3,542.00 | 996.09 |
| 2019 | 3,542.00 | 1,045.89 |
| 2020 | 4,380.00 | 1,098.18 |
| 2021 | 4,380.00 | 1,153.09 |
| 2022 ** | 3,650.00 | 1,008.95 |
| | 49,059.50 | 15,189.64 |

| | |
|---|---|
| - 15% = | 41,700.58 |
| - 20% = | 33,360.46 |
| naqqas | 15,189.64 |
| Jifdal | 18,170.83 |

* sitt xhur

** għaxar xhur