QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 16

Rikors numru 191/20/1 LM

Francis sive Frankie Sciberras; Mansueta sive Nancy Vella; Josephine Tabone; Bernardina sive Benna Sciberras; John Sciberras; Nathalie Sciberras; Maurice Carter u Jean Pierre Carter

v.

L-Avukat tal-Istat u Antonio Ebejer

1. L-atturi appellaw minn sentenza tal-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) tal-25 ta' Mejju 2022 li ċaħdet it-talbiet tagħhom għaliex ma tawx prova dwar it-titolu li bih kien jokkupa l-fond Antonio Ebejer, u jekk tapplikax l-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kap. 69). Kawża li l-atturi fetħu fis-7 ta' Settembru 2020 u fiha jilmentaw minn ksur tal-jedd fundamentali mħares mill-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 tal-Ewwel

Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

2. Il-kawża titratta dwar il-kirja tal-fond 4, Misraħ it-Tiġieġ, Triq San Ġiljan, Birkirkara, li l-atturi ppremettew li ilu mikri sa minn qabel is-sena 1995 b'kera ta' €185 kull sena. Fond mikri bħala dar ta' abitazzjoni. Fit-tweġiba li ppreżenta l-Avukat tal-Istat, ma kkontestax li l-fond kien mikri. Il-provi juru li fil-mori tal-kawża l-atturi ħadu lura l-pussess tal-fond oġġett tal-kawża (ara skrittura privata li ffirmaw fit-8 ta' April 2021 a fol. 66). Fiha jingħad li sidien il-kera rċevew ċ-ċwievet tal-fond u l-pussess mingħand *".... Antonio Ebejer li qabel kien inkwilin tal-post"*.

3. Kien b'rikors preżentat fis-7 ta' Settembru 2020 li l-atturi talbu:

> *"(i) Fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *(ii) Fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ tal-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

(iii) Fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana inkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Ebejer ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa (4) ġewwa Misraħ it-Tiġieġ, Triq San Ġiljan, Birkirkara fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament tal-intimat Ebejer mill-istess fond; (ċ) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq l-kera mħallsa mill-inkwilin u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fondamentali tagħhom".

4. Wieġeb biss l-Avukat tal-Istat u ta r-raġunijiet għalfejn l-Ewwel Qorti għandha tiċħad it-talbiet tal-atturi:

".....

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3. Illi in vena preliminari r-rikorrenti iridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fil-fondi mertu ta' din il-kważa u ċioe ta' 4, Misraħ it-Tiġieġ, Triq San Ġiljan, Birkirkara;

4. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5. Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq

teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà, tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu 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-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;

8. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioé mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

*10. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci vs Malta rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may

often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.” *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi:* “huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-Istati Membri għandhom marġini wiesgħa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles”;

11. Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

12. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: “Liġijiet tal-Kera: Il-Ħtieġa ta' Riforma” *f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

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

5. Bis-sentenza li ngħatat fil-25 ta' Mejju 2022, l-Ewwel Qorti ddeċidiet li:

“Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti minħabba insuffiċjenza ta' provi dwar it-titolu li bih kien jokkupa l-fond Antonio Ebejer, u dwar jekk il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienx japplika għall-okkupazzjoni tal-fond minn Antonio Ebejer.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri huma a karigu tar-rikorrenti".

6. Il-motivazzjoni għal dik id-deċiżjoni kienet:

"12. Il-Qorti tagħmel riferiment għall-punt li ġie sollevat mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fejn jgħid li ma nġabet l-ebda prova li l-kirja in kwistjoni kienet waħda protetta jew li għaliha japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat fil-fatt qajjem dubju dwar jekk ir-relazzjoni legali bejn il-partijiet kinitx regolata bil-Kap. 69, jew jekk hemmx il-possibilità li fil-fatt setgħet kienet regolata minn xi liġi oħra. Hawn il-Qorti għandha diversi osservazzjonijiet x'tagħmel. Da parti tar-rikorrenti ma nġabet assolutament l-ebda prova dwar in-natura tar-relazzjoni ġuridika li huma kellhom mal-intimat Ebejer, u ma ġabu l-ebda prova permezz ta' xi irċevuta tal-ħlas tal-kera, jew ta' xi ftehim li huma jew l-ante-kawża tagħhom kellhom mal-intimat jew mal-ġenituri tiegħu. Il-fatt li r-rikorrenti u l-intimat iffirmaw skrittura fejn ippuntwalizzaw li l-intimat kien qiegħed jirritorna iċ-ċwievet tal-fond lura lir-rikorrenti, u b'hekk ċedew il-pretensjonijiet kollha tagħhom kontra tiegħu, ma jfissirx li ma kienx hemm lok fejn l-intimat jittella' jixhed, jew fejn jinġieb bħala prova kull dokument jew skrittura li setgħu jixħtu dawl fuq ir-relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrenti u Antonio Ebejer. L-attitudni tar-rikorrenti f'din il-kawża kienet waħda fejn dawn qegħdin jippretendu likwidazzjoni ta' danni li jallegaw li ġew subiti minnhom, mingħajr ma ġabu xi forma ta' prova li dan il-fond fil-fatt kien mikri lill-intimat, u mingħajr ma ġabu prova ta' liema liġi kienet tirregola r-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet. Il-Qorti għarblet il-ftit provi u dokumenti li nstabu fil-proċess, bit-tama li ssib xi forma ta' prova oġġettiva li bejn il-partijiet verament kien hemm il-kirja allegata. Jirriżulta li l-uniku xhud li ddepona f'dawn il-proċeduri, Francis Siberras, ma kienx ċert mill-ammont ta' kera li kien qiegħed jitħallas mill-intimat, u fl-affidavit tiegħu qal biss li l-fond in kwistjoni kien ilu mikri minn qabel is-sena 1995, mingħajr ma ppreċiża f'liema sena kien inkera dan il-fond, u li l-ammont ta' kera li qiegħed jitħallas jammonta għal "€185 fis-sena jew ammont ieħor li huwa dovut b'riżultat tal-operat tal-liġi tal-kera". Għall-Qorti dan in-nuqqas ta' ċertezza dwar fattur daqstant fundamentali fir-relazzjoni bejn il-partijiet, jiġifieri l-ammont ta' kera li qiegħed jitħallas mill-intimat, iqajjem dubji serji dwar in-natura tar-relazzjoni bejn il-partijiet. Ir-rikorrent Francis Sciberras lanqas ma kien jaf jgħid meta bdiet l-okkupazzjoni tal-fond minn Antonio Ebejer u mill-ġenituri tiegħu, u qal biss li l-Antonio Ebejer huwa persuna tamparu, u kkonferma li huwa għandu 62 sena, u li dan kien ilu jgħix fil-fond minn meta twieled. Minn dak li kkonstatat l-Perit Tekniku Ġudizzjarju meta għamlet aċċess fil-fond, imbagħad irriżulta li dan il-fond inbena fis-snin sittin. Ebda dettalji oħra ma nstabu fil-proċess dwar kif ingħatat l-allegata kirja, minn min, kemm kien l-ammont ta' kera li kien qiegħed jitħallas, u fuq kollox liema liġi kienet tirregola l-okkupazzjoni ta' Antonio Ebejer.

13. In vista ta' dawn id-dubji u nuqqasijiet, din il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti ma seħħilhomx jippruvaw it-titolu li bih kien jokkupa l-fond Antonio Ebejer, u ma wrewx b'mod ċar jekk il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienx japplika għall-okkupazzjoni tal-fond minn Antonio Ebejer".

7. Fid-9 ta' Ġunju 2022 l-atturi appellaw mis-sentenza u talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar dik il-parti tas-sentenza li tolqot lill-Avukat tal-Istat u filwaqt li tilqa' t-talbiet, tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat. Qalu li l-aggravji huma:

"- l-ewwel qorti żbaljat meta sejset is-sentenza tagħha fuq osservazzjoni jew 'dubju' illi l-Avukat tal-Istat qajjem fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, liema osservazzjoni huwa lanqas biss ressaq fir-risposta tiegħu;

-f'kull każ, l-ewwel qorti ma setgħetx tistrieħ biss fuq 'dubju' illi qajjem l-Avukat tal-Istat li jekk veament ħass li kien hemm xi 'dubju' messur ressaq il-provi fuq l-istess u dan għaliex il-Qorti għandha tistrieħ fuq fatti u fuq provi;

-L-ewwel qorti żbaljat meta rriteniet illi l-esponenti ma ġabu assolutament l-ebda prova tar-relazzjoni ġuridika tagħhom ma' l-intimat Antonio Ebejer u żbaljat ukoll meta rriteniet illi l-esponenti ma seħħilhomx jippruvaw it-titolu li bih kien jokkupa l-intimat Antonio Ebejer;

-l-esponenti irnexxielhom iressqu provi biżżejjed sabiex it-talbiet tagħhom jiġu milqugħa u għalhekk tali talbiet għandhom jiġu milqugħa".

8. Fl-istess rikors l-atturi komplew jamplifikaw dwar dawk l-aggravji.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

9. Din il-Qorti ma taqbilx mar-raġunament tal-Ewwel Qorti meta tikkunsidra li:

i. L-attur Francis Sciberras xehed: *"Dan il-fond kien mikri lil Antonio Ebejer u kien ilu hekk mikri sa minn qabel is-sena 1995 bil-kera ta' mija ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena jew ammont ieħor illi huwa dovut b'riżultat ta' l-operat tal-liġi tal-kera. Dan il-post kien diġa` mikri lill-missier Antonio Ebejer qablu u Antonio Ebejer igħid illi huwa mwieled f'tali post. Dan ifisser illi l-kirja kien ilha iktar minn ħamsin (50) sena"* (fol. 69).

ii. L-Avukat tal-Istat qatt ma kkontesta li l-fond kien mikri lil Antonio Ebejer. Fit-tweġiba għar-rikors promotur lanqas ma kkontesta li l-kirja kienet saret qabel Ġunju 1995, u għalhekk kirja protetta taħt il-Kap. 69. Kien biss fl-istadju tan-noti ta' sottomissjonijiet li argumenta li l-atturi ma wrewx *"6...... taħt liema titolu l-istess Antonio Ebejer kien qiegħed iżomm il-fond u għalhekk jaf ikun il-każ illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikawx għall-istess rikorrenti"* (fol. 117). Dan meta mit-tweġiba għar-rikors promotur, ma ddikjarax li jikkontesta li l-fond mikri lil Antonio Ebejer u li l-kirja kienet protetta taħt il-Kap. 69. Dak li talab l-Avukat tal-Istat kien li l-atturi jagħtu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom tal-fond oġġett tal-kawża. Imbagħad fin-nota ta'

sottomissjonijiet iddikjara li kien sodisfatt li l-atturi huma s-sidien tal-fond.

iii. Hu veru li fil-kontro-eżami Francis Sciberras xehed li ma kienx jaf *'eżatt'* meta bdiet il-kirja. Pero` spjega wkoll li meta tkellem mal-inkwilin, qallu li kienu twieldu fil-fond. Mill-atti jirriżulta li l-inkwilin twieled fl-1971. Il-Qorti tifhem ukoll li ma jafx 'eżatt' meta bdiet il-kirja, għaliex x'aktarx li l-kirja saret mill-awturi tiegħu u mhux minnu.

10. Hu minnu li l-atturi setgħu ressqu iktar provi li jikkorraboraw dak li xehed l-attur Sciberras. Madankollu jibqa' l-fatt li dak li xehed Sciberras ma ġiex kontradett minn xi xhud jew prova oħra. Fiċ-ċirkostanzi din il-Qorti tikkonkludi li l-atturi taw prova li l-kawża titratta dwar kirja ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

11. Il-Qorti mhijiex ser tibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex tikkunsidra l-meritu tal-kawża. B'hekk jiġu evitati iktar spejjeż u telf ta' żmien, ġialadarba dawn il-kawżi saru tant komuni u kontinwament jiġu ripetuti l-istess prinċipji.

12. Fl-ewwel lok l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax minħabba dak li jingħad f'Art. 47(9) tal-istess liġi (ara per eżempju Anthony Debono v

Avukat Ġenerali tat-8 ta' Ottubru 2020 u Michael Farrugia v. Avukat Ġenerali tas-6 ta' Ottubru 2020). F'kawżi ta' din ix-xorta ġie deċiż li l-ksur tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni iseħħ fost raġunijiet oħra minħabba li sidien il-kera ma kinux qegħdin jirċievu kera xierqa. Għalkemm hemm skop leġittimu fil-protezzjoni li tingħata lill-inkwilini, il-liġi speċjali twassal sabiex sidien il-kera jkollhom iġorru l-piż eċċessiv li kienu qegħdin jiġu mġiegħla li jġorru l-ikbar piż finanzjarju għal dak li jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali. Imbagħad il-pożizzjoni ta' sidien il-kera taħt Kap. 69 tjiebet bl-introduzzjoni tal-Art. 4A (Att XXIV tal-2021). Għalkemm bl-Att X tal-2009 kien idaħħal fis-seħħ tibdil dwar l-awment tal-kera, l-emendi ma ħolqux dak il-bilanċ li hu meħtieġ bejn l-interess ġenerali u l-interess pubbliku.

13. Għal dak li hu kumpens pekunjarju, din il-Qorti b'mod konsistenti tapplika l-linji gwida li tat il-Q.E.D.B. fis-sentenza Cauchi v. Malta (14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021. F'dan il-każ il-kumpens għandu jingħata minn Mejju 1987, peress li l-fond għadda b'wirt, sas-7 ta' Settembru 2020 (data meta l-atturi ppreżentaw il-kawża). Skont l-istima tal-valuri lokatizji tal-fond fis-suq miftuħ, li saret mill-perit tekniku nkarigata mill-Qorti, matul dak il-perjodu it-total tal-valur lokatizju stmat hu ta' madwar €69,975. Il-Qorti tinnota li l-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda prova li tista' tikkonvinċi lil din il-Qorti biex tiskarta l-opinjoni li tat il-perit tekniku. Għalkemm il-perit tat żewġ alternattivi fir-rigward tal-valur lokatizju tal-fond matul il-

perjodu in kwistjoni, qalet li l-istimi li għamlet f'Dok. P3 (fol. 96) huma l-iktar reali. Fin-nota ta' sottomissjonijiet l-atturi għamlu l-kalkoli tal-kumpens pekunjarju li jippretendu a bażi ta' dawk l-istimi.

14. Il-kriterji tal-każ Cauchi jippermettu tnaqqis ta' 30% minħabba l-għan soċjali tal-liġi li tagħti protezzjoni lill-inkwilini. Dan iħalli bilanċ ta' €48,982. Tnaqqis ta' 20% hu kriterju ieħor minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu, u li jħalli bilanċ ta' €39,186.

15. Minn dak il-bilanċ għandha titnaqqas il-kera li sidien il-kera rċevew jew suppost daħħlu. L-attur Sciberras xehed li l-fond kien mikri sa minn qabel is-sena 1995 bil-kera ta' €185 fis-sena (fol. 69). Għalhekk bażat fuq dak li xehed l-attur, l-inkwilin suppost ħallas madwar €6,100 fil-perjodu rilevanti, u jifdal bilanċ finali ta' madwar tlieta u tletin elf u sitta u tmenin ewro (€33,086).

16. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens non-pekunjarju, huma biss l-atturi Francis sive Frankie Sciberras u Mansueta sive Nancy Vella li huma wlied Anthony u Elena konjuġi Sciberras. Mill-atti ma jirriżultax meta miet il-missier Anthony Sciberras filwaqt li l-omm Elena Sciberras mietet fl-1 ta' April 2010. It-tifla l-oħra li kellhom, Josephine miżżewġa Carter mietet fl-24 ta' Awwissu 2015. Madankollu ma ġiex spjegat x'għandhom x'jaqsmu l-atturi Josephine Tabone, Bernardina Sciberras, John Sciberras, u

Nathalie Sciberras, għalkemm fir-rikors promotur intqal li huma sidien ukoll. Ħadd minnhom ma deher fuq id-dikjarazzjonijiet *causa mortis* tat-13 ta' Lulju 2011 u 7 ta' April 2016. Min-naħa l-oħra kif rajna l-Avukat tal-Istat iddikjara li mill-provi li tressqu kien sodisfatt li l-atturi huma s-sidien tal-fond meritu tal-kawża.

17. Wara li l-Qorti qieset dak kollu li ngħad fil-paragrafu preċedenti, qiegħda tiffissa kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000).

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-atturi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, u tħassar is-sentenza li tat l-Ewwel Qorti fil-25 ta' Mejju 2022 u minflok tilqa' l-eċċezzjoni li ngħatat fil-ħames paragrafu tat-tweġiba. Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet li mhumiex kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet li saru hawn fuq, u tilqa' t-talbiet tal-attur fis-sens li:

i. Tiddikjara li l-atturi sofrew minn ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

ii. Tiddikjara li matul il-perjodu rilevanti għal dan il-każ, l-Art. 3 tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kap. 69) u 1531C tal-Kodiċi Ċivili, kienu jiksru l-jedd fundamentali tas-sidien il-kera in

kwantu l-liġi kienet qiegħda tagħti lok sabiex tiġġedded il-kirja għall-perjodu indeterminat mingħajr ħlas ta' kera xierqa.

iii. Tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' tlieta u tletin elf u sitta u tmenin ewro (€33,086), u ħamest elef ewro (€5,000) f'kumpens non-pekunjarju, bl-imgħax mil-lum.

Ma tqisx iktar it-talbiet (iii)(a) u (b) tar-rikors promotur ġialadarba fil-mori tal-kawża sidien il-kera ngħataw lura l-pussess tal-fond oġġett tal-kawża u rrinunzjaw għall-kawża fil-konfront tal-inkwilin.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr