QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 53

Rikors kostituzzjonali numru 117/2020/1 ISB

John Psaila u Antoine Psaila

v.

Avukat tal-Istat u Vincent Azzopardi, u b'dikriet tat-8 ta' Ottubru, 2020, issejħet fil-kawża Doris Azzopardi

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-28 ta' Ottubru 2022 li sabet li l-applikazzjoni tal-liġijiet li jikkontrollaw il-kera tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom imħarsa bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-attur sbatax-il elf, erba' mija u tmienja u tmenin euro (€17,488) bħala

danni flimkien mal-ispejjeż tal-kawża. L-aggravju tal-attur jolqot il-*quantum* tad-danni. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. B'kuntratt tas-26 ta' Frar 1987 fl-atti tan-Nutar Henry Saydon, l-awtur tal-atturi kien ta b'sub-enfitewsi lill-konvenut immobbli fil-Ħamrun b'sub-ċens ta' tmenin lira ta' Malta (Lm80) – mija u sitta u tmenin euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€186.35) fil-munita tallum – fis-sena għal wieħed u għoxrin sena b'seħħ mis-27 ta' Jannar 1987. L-awtur tal-atturi miet fid-19 ta' Lulju 2006 u l-atturi wirtu s-sub-dirett dominju.

3. Is-sub-enfitewsi ntemmet fis-27 ta' Jannar 2008 u l-*ex*-sub-utilista beda jżomm il-fond b'titolu ta' kera taħt id-disposizzjonijiet tal-art. 12(2) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 258"] u beda jħallas kera ta' ħamsa u sebgħin euro u tlieta u sittin ċenteżmu (€75.63) kull tliet xhur, jew tliet mija u żewġ euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€302.52)[1] fis-sena.

4. Billi dehrilhom illi dan huwa bi jsur tal-jedd tagħhom għat-tgawija ta' ħwejjiġhom, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;
>
> 2. konsegwentement tiddikjara … illi qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż billi tordna l-iżgumbrament tal-intimat mill-fond;
>
> »3. tiddikjara … illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-imsemmija vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 *stante*

[1] L-indiċi ta' inflazzjoni fl-1987 meta l-fond ingħata b'sub-enfitewsi kien 435.47; fl-2008 meta t-titolu nbidel għal kera kien ta' 743.05. Għalhekk il-kera maħdum kif irid l-art. 12(2)(*b*)(i) jiġi €186.35 × 743.05 ÷ 435.47 = €317.97 fis-sena.

illi tali operazzjonijiet, *inter alia*, naqqsu milli jikkreaw bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, hekk kif ma jirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea;

»4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti *ai termini* tal-liġi u tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»5. 5onsegwentement tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.«

5. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. Tiċħad l-ewwel talba rikorrenti.

»2. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qed jimponi kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà skond tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dan illi … l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu mit-28 ta' Jannar 2008 sal-31 ta' Lulju 2018.

»3. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u *cioè* danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

»4. Tilqa' r-raba talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' erbatax-il elf, disa' mija u tmienja u tmenin euro (€14,988) u d-danni non-pekunajarji fis-somma ta' elfejn u ħames mitt euro (€2,500).

»5. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' sbatax-il elf, erba' mija u tmienja u tmenin euro (€17,488) rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji … … …

»… … … l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.«

6. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha safejn rilevanti għall-appell huma dawn:

»Mill-provi jirriżulta li filwaqt li c-cens annwali tal-fond kien mija, sitta u tmenin euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€186.35), dan ic-cens kellu jispiċċa fis-27 ta' Jannar 2008, iżda nqaleb f'kera li sas-sena 2020 kienet tammonta għal tliet mija u żewġ euro u tnejn u ħamsin ċenteżmu (€302.52) fis-sena. Jirriżulta li mis-sena 2019 il-kera kienet qed tiġi depożitata fir-reġistru tal-qorti.

»Minn naħa l-oħra, il-valur lokatizju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-perit tekniku … … …

»2008 sa 2009	€2,352 fis-sena	€ 4,704 ta' sentejn
»2010 sa 2014	€2,869 fis-sena	€14,345 ta' ħames snin
»2015 sa 2019	€3,749 fis-sena	€18,745 ta' hames snin
»2018	€3,749 fis-sena	€ 2,187 sal 31 ta' Lulju 2018

»Għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepiet (*sic*) f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deċiż (Jannar 2008 sa Awissu 2018), is-somma ta' tlett elef, mitejn u euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€3,201.67).

»Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, ir-rikorrenti kienet tipperċepixxi (*sic*) l-ammont ta' tnejn u tletin elf, erba' mija u tlieta u tmenin euro (€32,483). Dan huwa għaxar (10) darbiet aktar dak effettivament perċepit u għalhekk għall-qorti huwa ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali fiċ-ċirkostanzi kollha tal-kaz.

»… … …

»Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva li r-rikorrenti kellha tipperċepixxi (*sic*) skont il-valur fuq is-suq huwa ta' tnejn u tletin elf, erba' mija u tlieta u tmenin euro (€32,483); stabbilit … illi dan l-ammont għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%): l-ammont jitnaqqas għalhekk għal tnejn u għoxrin elf, seba' mija u tmienja u tletin euro (€22,738), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin filmija (20%) … l-ammont ikun dak ta' tmintax-il elf, mija u disgħin euro (€18,190).

»Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, *ossia* s-somma ta' tlett elef, mitejn u euro u sebgħa u sittin ċenteżmu (€3,201.67) – dan iħalli bilanċ nett ta' erbatax-il elf, disa' mija u tmienja u tmenin euro (€14,988).

Għalhekk, din il-qorti qed tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut fl-ammont ta' erbatax-il elf, disa' mija u tmienja u tmenin euro (€14,988).

»In kwantu għal dak li ghandu x'jaqsam ma' danni non-pekunjarji, din il-qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qiegħda tigi addotata minn dawn il-qrati u tillikwida s-somma ta' elfejn u ħames mitt euro (€2,500).«

7. L-attur appella b'rikors tas-17 ta' Novembru 2022 li għalih wieġbu l-konvenuti Azzopardi fil-25 ta' Novembru 2022 u l-Avukat tal-Istat fid-29 ta' Novembru 2022.

8. L-appell jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti, u ġie mfisser hekk:

»Ir-rikorrenti appellanti ħassewhom aggravati, speċifikatament minn dik il-parti tas-sentenza fejn il-qorti illikwidat id-danni pekunjarji fis-somma ta' €14,988 u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' €2,500 … … …

»L-ewwel aggravju – Ir-riduzzjonijiet ta' 30% u 20% mill-ammont likwidat mill-perit tekniku

»… … …

»L-appellanti jħossuhorn aggravati bil-fatt illi kien hemm it-tnaqqis ta' 30% u 20% mill-kumpens likwidat mill-perit tekniku tal-qorti ġaladarba nstab illi kien hemm vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom.

Filwaqt illi josservaw illi l-ewwel qorti waslet għal din il-konklużjoni wara li rreferiet għal sentenza ta' din l-istess qorti, jigi prinċiparjarnent osservat illi l-Kostituzzjoni ma tipprovdi għal ebda tnaqqis fil-kumpens li għandu jingħata meta jkun hemm vjolazzjoni ta' dan id-dritt in kwistjoni jew meta jittieħed pussess ta' proprjetà mill-istat b'mod obbligatorju għal skopijiet oħrajn. L-appellanti għaldaqstant jissottomettu illi kwalunkwe tnaqqis fid-danni pekunjarji għal "skopijiet leġittimi" jmur kontra dawn il-provvedimenti.

»F'dan ir-rigward jiġi rilevat illi f'ebda ċirkostanza oħra fejn ċittadin jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà privata tiegħu mill-istat, bħal per eżempju meta jkun hemm esproprijazzjoni formali jew *de facto,* għalkemm anke f'tali ċirkostanzi jkun hemm skopijiet li l-istat jista' jqishom leġittimi, dawn il-qrati ġustament qatt ma applikaw tali riduzzjonijiet – u dan speċifikament għaliex, kif jikkontendu l-appellanti, m'huwiex previst illi jkun hemm tali riduzzjonijiet mill-Kostituzzjoni fejn ċittadin jiġi mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, Huwa paċifiku illi l-qorti hija marbuta b'dak illi tipprovdi l-liġi suprema tal-pajjiż u mhux b'dak li ġie deċiż b'sentenzi preċedenti illi l-applikazzjoni tal-istess fis-sitwazzjoni odjerna hija manifestament inġusta, u illi *in ogni* każ u mingħajr preġudizzju, iċ-ċirkostanzi ta' tali sentenzi preċedenti jaf ukoll kienu differenti minn dawk odjerni. F'dan il-każ, l-esponenti appellanti jissottomettu illi l-ewwel qorti ma mxietx mad-dettami tal-artikolu 37 u l-ispirtu tal-istess provvediment illi jingħata kumpens xieraq meta applikat tnaqqis ta' 30% u 20% mill-kumpens likwidat.

»Fit-tieni lok, u rningħajr pregudizzju, huwa ferm kontradittorju li f'kuntest fejn hemm rikonoxximent u sejbien ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali, l-appellanti qegħdin jiġu mċaħħda mill-kumpens kollu likwidat mill-perit tekniku. L-appellanti jsostnu illi, f'kuntest ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali, iċ-ċittadin m'għandux ikun hu li jbati l-piż, anke *in parte*, għall-allegati għanijiet leġittimi illi l-istat iddeċieda illi jilħaqhom bil-proprjetà privata tal-appellanti. L-esponenti appellanti ma kellhom l-ebda involviment f'din id-deċiżjoni tal-istat illi jċaħħadhom rnill-użu liberu ta' ħwejjiġhom u wisq anqas taw il-kunsens tagħhom illi l-proprjetà tagħhom tintuża għal hekk imsejha allegati skopijiet soċjali. Jekk l-istat jidhirlu illi għandu jagħti proprjetajiet b'kirjiet baxxi, din m'għandhiex issir a skapitu ta' proprjetarji privati bħall-esponenti. Wara kollox, l-esponenti gew imqiegħda f'dan l-istat kontra l-volontà tagħhom. Ċertament illi mhux l-għażla tagħhom illi minflok jikru l-proprjetà tagħhom fis-suq ħieles tul dawn is-snin kollha, jipproċedu għall-ħlas ta' kumpens mingħand l-istat.

»Fit-tielet lok, filwaqt illi huwa minnu li l-qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa fil-kwantifikazzjoni tad-danni, mingħajr preġudizzju għal dak sottomess, għar-raġunijiet li se jiġu esposti, mhuwiex ġust illi jiġu applikati tali riduzzjonijiet. Anzi l-qorti kellha d-dover illi tassigura illi fl-eżerċizzju ta' tali diskrezzjoni fil-parametri tal-liġi, tali kwantifikazzjoni ta' danni tindirizza suffiċjentement il-vjolazzjoni li sofrew l-appellanti.

»Filwaqt illi l-qorti qieset bħala stat ta' fatt l-allegat "skop legittimu" tal-liġijiet li vvjolaw id-drittijiet fundamentali tal-appellanti, dan l-iskop leġittimu ma ġiex ippruvat mill-Avukat tal-Istat. Għall-kuntrarju, l-esponenti jissottomettu illi, filwaqt li jista' jiġi argumentat illi fis-snin sebgħin, meta ġiet introdotta l-liġi in kwistjoni, seta' kien hemm xi skop leġittimu, ċertament ma jirriżultax li għad hemm din il-ħtieġa u dan l-hekk allegat skop leġittimu llum il-ġurnata, Għaldaqstant, mhux talli l-

interferenza mill-istat ma kinitx leġittima, iżda ma kienx ippruvat l-iskop leġittimu x'inhu u jekk għadux eżistenti.

Tant huwa hekk, illi dan gie dikjarat anke mill-qrati ewropej, inkluż fis-sentenza Cauchi *v.* Malta illi tiċċita l-ewwel qorti fis-sentenza tagħha, fejn intqal illi "*it has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed*".

»Fi kwalunkwe każ u mingħajr preġudizzju, anke fil-każ illi l-għan leġittimu tal-liġi fl-interess pubbliku verament jirriżulta, il-punt kollu tal-kawża odjerna huwa illi f'ebda mument m'għandu jintrefa' l-piż ta' miżuri tal-istat mill-appellanti. Għaldaqstant, anke f'sitwazzjoni fejn hemm objettivi leġittimi fl-interess pubbliku, xorta waħda l-appellanti m'għandhomx ibatu xi parti mill-piż għal dan, b'dana illi, jekk l-istat ippromulga liġi li kienet tivvjola d-drittijiet fundamentali tagħhom, ċertament li mhuwiex raġonevoli illi l-piż ibatih iċ-ċittadin privat, anke *in parte*. Wara kollox, tenut kont tal-fatt illi s-sentenza tal-ewwel qorti sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali, ma tagħmel ebda sens loġiku jew ekwu illi l-appellanti għandhom iħallsu huma għan-nuqqasijiet tal-istat billi effettivament ma jingħatawx il-kumpens kollu li ħaqqhom. Bl-istess mod, ma jagħmel xejn sens u lanqas ma huwa ġust illi għall-miżuri soċjali illi l-istat jiddeċiedi illi jimplimenta, iċ-ċittadin privat ikollu jerfa' parti mill-piż ta' tali miżuri.

»Fir-rigward tat-tnaqqis sabiex jittieħed kont tal-allegat inċertezza illi l-appellanti kien jirnexxielhom iżommu l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollu, l-esponenti ma jaqblux ma' dan l-argument. Qabel xejn, l-argument illi l-proprjetà tal-appellanti setgħet tagħmel żmien ma tinkeriex huwa argument ferm ipotetiku, li lanqas biss tqajjem mill-Avukat tal-Istat, u fl-ebda punt ma kellha quddiemha l-ewwel qorti xi prova illi kieku l-appellanti kellhom il-proprjetà f'idejhom kienu ser isibu xi diffikultà sabiex jikruha u jżommuha mikrija tul il-perjodu relattiv kollu. F'dan ir-rigward, u mingħajr preġudizzju, kuntrarju għal kwalunkwe dubju li jista' jitqajjem, meta wiehed jikkunsidra illi r-rata ta' kera li ġiet ikkalkolata mill-perit tekniku nħadrnet bit-3.5% tal-valur konservattiv attribwit mill-istess perit tekniku, wiehed jista' faċilment jikkonkludi illi l-esponenti ma kien ikollhom l-ebda diffikultà illi jikru tali proprjetà fis-suq ħieles b'din ir-rata illi hija ferm anqas mir-rati ta' kirjiet illi bihom jinkrew il-proprjetajiet. Li kieku tqajmet xi eċċezzjoni f'dan is-sens mill-Avukat tal-Istat, dan il-fatt preċitat seta' jiġi faċilment ippruvat mill-appellanti.

»B'żieda mat-punt preċedenti u mingħajr preġudizzju, f'kull każ jingħad illi ma huwiex ġust illi l-appellanti *qua* vittmi ta' leżjoni ta' drittijiet fundamentali qed jiġu effettivament imġiegħla jsofru t-telf għal xi inċertezza li seta' kien hemm fejn il-proprjetà in kwistjoni setgħet ma nkrietx għal xi perjodu. Li kieku l-esponenti kellhom il-proprjetà f'idejhom, ġustament illi kien ikollhom ibatu r-riskju illi tali negozju tal-kiri jġib miegħu, partikolarment jekk il-kera mitluba minnhom tkun esorbitanti. F'dan il-każ, huma ma kellhom l-ebda għażla ħlief illi jikru l-proprjetà lill-appellati l-oħra għal kera irriżorja, u bħala stat ta' fatt l-appellati Azzopardi dejjem okkupaw ii-fond mingħajr interruzzjoni.

»Tali tnaqqis ta' 20% u 30% huwa daqqa ta' ħarta oħra għall-appellanti meta wieħed iqis illi, kif ġà sottomess, il-kumpens likwidat

mill-perit tekniku huwa konservattiv għall-aħħar meta wiehed jik-kunsidra r-rati ta' kirjiet u l-valur reali tal-fond in kwistjoni fis-suq ħieles.

»Effettivament, għas-snin bejn l-2015 u l-2020, il-perit tekniku kkostata illi l-kera li kellha tithallas lill-appellanti hija dik ta' €3,749 fis-sena, u allura €312.42 fix-xahar. Meta wieħed jikkunsidra illi fl-aħħar snin wieħed ma jistenniex li jikri dar bħal ma hija dik mertu tal-kawża b'anqas minn €700 fix-xahar, fl-ewwel lok jirriżulta li anke din il-figura mingħajr ir-riduzzjonijiet li applikat il-qorti hija ferm baxxa, u, fit-tieni lok, fid-dawl tar-rati li attwalment jinkrew il-proprjetajiet fis-suq kif ingħad, ma jistax jintuża l-argument li seta' kien hemm xi inċertezza li l-proprjetà tagħmel perjodu mhux mikrija għaliex bla dubju, li kieku l-appellanti ppruvaw jikru l-fond b'rata ta' €312.42 fix-xahar, ma kien ikollhom assolutament l-ebda problema jżommuh mikri tul il-perjodu kollu in kwistjoni. Meta l-qorti applikat it-tnaqqis ta' 30% u 20% fuq il-kirjiet ikkalkulati mill-perit tekniku, jirriżulta illi l-kirja ġusta illi l-qorti kkonkludiet li l-appellanti kellhom jirċievu għas-snin ta' bejn l-2015 u l-2020 hija dik ta' €174.95 fix-xahar. Dan l-ammont ta' kera għal dar ta' abitazzjoni llum il-ġurnata huwa redikolu u bl-ebda tiġbid ta' immaġin-azzjoni ma jindirizza b'mod adegwat il-ksur tad-drittijiet li sofrew l-appellanti.

»Għal kull buon fini, jiġi rilevat illi *in vista* tal-fatt illi ma tqajmet l-ebda eċċezzjoni waqt il-kawża in konnessjoni mat-tnaqqis li ġie applikat mill-ewwel qorti, l-appellanti ma setgħux iressqu provi dwar il-kera li attwalment setgħu jġibu li kieku jikru l-proprjetà tagħhom fis-suq ħieles, u għaldaqstant jirrikonoxxu illi l-argument li qed isir fil-punt preċedenti ma jirriżultax minn provi in atti. Madanakollu, huma jissottomettu illi dan l-argument m'għandux jiġi skartat minn dina l-qorti għaliex ir-realtajiet tas-suq tal-kera huma magħrufin għall-qorti, bl-istess mod kif ittieħdu bħala stat ta' fatt ir-realtajiet l-oħra mill-ewwel qorti dwar il-ħtiġijiet soċjali tal-liġi impunjata.

»B'żieda mal-punti preċedenti, jiġi sottomess ukoll illi li kieku kienet il-prassi illi l-perit tekniku tal-qorti jillikwida l-ammont ta' kirjiet *in linea* mal-kirjiet attwali fis-suq ħieles, allura wieħed forsi kien jifhem l-argument illi jsir fis-sentenza Cauchi *v.* Malta dwar l-inċertezza li l-fond seta' ma jinkeriex dejjem (naturalment mingħajr preġudizzju għall-fatt illi f'din is-sitwazzjoni l-esponenti jissottometti illi xorta waħda ma għandux iġorr din it-tbatija l-vittma tal-vjolazzjoni tal-jedd funda-mentali), iżda ċertament illi l-kuntest li għandha l-qorti quddiemha huwa differenti kif spjegat, għaliex is-sentenza Cauchi *v.* Malta tip-preżumi illi t-tnaqqis qiegħed isir mill-"*market rates*" illi ma huwiex il-każ. Fil-fatt ie ritenut illi *"measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value*". Fil-każ odjem, kif spjegat, il-likwidazzjoni illi saret mill-perit tekniku diġà tipprospetta tnaqqis tal-kirjiet mir-rati tal-kirjiet fis-suq ħieles.

»Mingħajr preġudizzju, b'referenza għall-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, minkejja li ġie ritenut li dan il-provvediment ma jiggarantix dħul daqskemm jagħti s-suq ħieles, speċjalment meta l-kontroll tal-użu tal-proprjetà jsir għal skopijiet soċjali u għal għanijiet leġittimi, ġie ritenut b'mod kostanti minn din il-qorti illi xorta waħda s-sid tal-proprjetà għandu jingħata kumpens sħiħ li, kemm jista' jkun, jagħmel tajjeb għall-ħsara li tkun garrbet il-vittma ta' dak il-ksur. Huwa proprju minħabba f'dan illi l-appellanti qed jintavolaw dan l-aggravju, għaliex

bit-tnaqqis kollu illi qed isir fid-danni pekunjarji illi għandhom ġustament jingħataw, mhuwiex qed jingħata kumpens illi jagħmel tajjeb għal-leżjoni illi huma ġarrbu fid-drittijiet fundamentali tagħhom.

»Fil-fatt, din kienet il-linea adottata minn dawn il-qrati sa riċentement u qatt ma kienu jiġu applikati tali riduzzjonijiet, b'dan illi nħoloq anke element ta' diskriminazzjoni bejn il-vittmi ta' din il-liġi impunjata.

»*Inoltre* u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-appellanti jirrilevaw illi l-ewwel qorti ma ntalbitx tapplika kwalunkwe riduzzjonijiet enunċjati fis-sentenza Cauchi *v.* Malta, u fil-fatt l-Avukat tal-Istat ma ta l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens. Mhux talli hekk, talli d-danni kwantifikati mill-perit tekniku ma ġewx ikkontestati.

»Għaldaqstant, l-ammont sħiħ ta' tnejn u erbgħin elf, sitt mija u tnejn u disgħin euro (€42,692) rappreżentanti danni pekunjarji kif stabbilit u kkonfermat bil-ġurament mill-Perit Tekniku Mario Cassar fir-relazzjoni teknika tiegħu, u mhux ikkontestat mill-Avukat tal-Istat, għandu jingħata fl-intjier tiegħu lill-appellanti Psaila, liema ammont għandu jiġi likwidat *oltre* d-danni morali li huma wkoll dovuti lilhom.

»It-tieni aggravju – likwidazzjoni inġusta ta' danni non-pekunjarji

»Fis-sentenza appellata l-ewwel qorti llikwidat id-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elfejn u ħames mitt euro (€2,500) u ddikjarat illi xtaqet illi "tibqa' mal-linja uniformi li qiegħda tiġi addotata minn dawn l-qrati".

»L-appellanti jirrilevaw bir-rispett illi filwaqt illi, tenut kont tal-każ partikolari … dan l-ammont huwa ferm baxx, meta wieħed ihares lejn il-ġurisprudenza riċenti, fosthom Henry Deguara Caruana Gatto *v.* L-Avukat tal-Istat *et*[2], id-danni li kienu qed jiġu likwidati b'mod kostanti minn dawn il-qrati kienu ferm akbar mill-ammont illi tat din l-ewwel qorti;

»F'dan ir-rigward, fis-sentenza suċitata, dik il-qorti kienet qalet kif ġej:

> »"Rigward id-danni non-pekunarji, il-qorti tqis illi s-somma ta' disat elef euro (€9,000) likwidata mill-ewwel qorti, li tissarraf fl-ammont ta' €500 għal kull sena illi l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu, hija korretta ikkonsidrat illi ssegwi l-prassi tal-qrati Maltin u l-qorti Ewropea fuq dan ii-punt."

»Għalhekk l-appellanti jissottomettu illi ma huwiex ġust li fil-każ tagħhom ingħataw biss is-somma ta' elfejn u hames mitt euro (€2,500) għaliex, li kieku verament kellha tiġi segwita l-ġurisprudenza, fil-każ tal-appellanti l-ewwel qorti messha llikwidat din is-somma f'ammont mhux anqas minn sitt elef euro (€6,000) peress illi l-esponenti ilhom isofru ksur tad-drittijiet fundamentali fuq medda ta' tnax-il sena, u *cioè* mis-sena 2008 sas-sena 2020.

»It-tielet aggravju – nuqqas ta' kumpens pekunjarju għall-perjodu ta' wara l-1 ta' Awwissu 2018

»L-appellanti jirrilevaw illi ma huwiex ġust illi l-ewwel qorti qieset biss il-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018 fil-kalkulazzjonijiet tagħha rigwardanti d-danni li għandhom jiġu llikwidati. Partikolarment, l-appellanti jirrilevaw illi … l-ewwel qorti qieset is-sentenza Cauchi *v.* Malta bħala gwida tagħha fejn ġie applikat it-tnaqqis fil-kumpens li qed jiġi kkontestat fl-

2 Kost. 23 ta' Novembru 2020

ewwel aggravju, u, fl-istess waqt, skartat dak li ddeċidiet l-istess sentenza u skorta ta' sentenzi oħra deċiżi mill-qorti Ewropea dwar l-effettività *o meno* tal-emendi illi ġew introdotti permezz tal-artikolu 12B fl-1 ta' Awwissu 2018.

»Fil-fatt, f'Cauchi *v.* Malta, il-qorti Ewropea addirittura esprimiet it-tħassib u d-dubji serji tagħha dwar jekk l-artikolu 12B introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018 huwiex, wara kollox, rimedju adattat għas-sidien. In fatti, l-qorti Ewropea qalet ċar u tond illi ma hijiex f'posizzjoni illi tikkonkludi illi r-rimedju introdott permezz tal-artikolu 12B huwa rimedju effettiv fiċ-ċirkostanzi:

> »"82. The Court observes that … 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
>
> »"84. Moreover, the Court cannot but note that this novel procedure was introduced with the aim of stultifying court pronouncements, as evidenced by its article 12B (11). In consequence, the constitutionality and Convention compatibility of the legal basis of this remedy have yet to be examined.

»“85. Without prejudice to such future findings, in view of the above-mentioned considerations, as the situation stands today, the Court cannot confirm the effectiveness of this remedy in circumstances such as those of the present case.

»“86. The foregoing considerations are sufficient to enable the Court to conclude that the aggregate of the remedies proposed by the Government did not provide the applicant with an effective remedy.”

»Fid-dawl tas-suespost, partikolarment peress li huwa stabbilit illi r-rimedju illi ngħataw l-appellanti bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta’ Awwissu 2018, huma ma ngħatawx rimedju adegwat, *ossia* kif tgħid is-sentenza preċitata, “*awards of adequate rent ċapable of bringing the violation to an end within a reasonable time*”, l-appellanti jsostnu illi d-danni pekunjarji illi huma sofrew bejn is-sena 2018 u d-data tal-preżentata tar-rikors kostituzzjonali (u *cioè* t-2 ta’ Lulju tas-sena 2020) għandhom jittieħdu in kunsiderazzjoni meta jiġi stabbilit il-*quantum* tad-danni pekunjarji illi huma għandhom jingħataw.

»Kif ġie ritenut mis-sentenza ta’ Cauchi *v.* Malta, is-sid ikun jeħtieġlu illi jibda proċeduri quddiem ii-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera togħla sa mhux aktar mir-rata ta’ 2%, fil-pendenza ta’ liema xorta waħda qed jibqgħu jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tal-istess sid tal-proprjetà in kwistjoni.

»Pertinenti jingħad ukoll, mingħajr preġudizzju, illi kemm-il darba l-esponenti appellanti jirnexxielhom jottjenu żieda fil-kera, il-liġi tipprovdi biss għall-massimu ta’ 2% illi ċertament huwa ammont illi ma jirrifletti xejn il-kirjiet illi l-esponenti jistgħu jirċievu jekk ikunu f’pożizzjoni li jikru l-proprjetà fis-suq ħieles.

»Is-sentenza preċitata tkompli tgħid illi “*the court is mindful that in this situation the applicants have to suffer both the piecemeal approach by the state – that has to date not resolved issues which the Court found to be in breach of the Convention more than a decade ago – and the apparent reluctance of some of the domestic courts to apply the Convention standards and safeguard human rights, particularly in the context of rent laws, permitting such violations to persist for years on end*”.

»*Di più*, u assolutament mingħajr preġudizzju, jiġi rilevat illi anke jekk għas-saħħa tal-argument l-esponenti appellanti kellhom jeżerċitaw ir-rimedju li ġie introdott bl-artikolu 12B li daħal fis-sehh fl-1 ta’ Awwissu 2018, xorta waħda kien ikollhom jistennew l-eżitu ta’ sentenza tal-Bord tal-Kera illi tieħu ż-żmien tagħha, u li kwalunkwe żieda fil-kera li kienu ser jipperċepixxu ma kienx ser ikollha effett retroattiv.

»Għaldaqstant id-danni pekunjarji illi għandhom jirċievu l-appellanti kellhom ukoll jinkludu l-perjodu bejn l-1 ta’ Awwissu 2018 u t-2 ta’ Lulju 2020.«

9. Ma jgħidux sew l-appellanti illi ma hemmx “skop leġittimu” għal-liġijiet li jirregolaw il-kera. Hemm skop leġittimu ġenerali għax, minkejja l-iżvilupp ekonomiku tal-pajjiż, xorta għad hemm min ma jiflaħx iħallas kera bla

rażan, u hemm interess pubbliku leġittimu illi dawn ukoll ikollhom saqaf fuq rashom. Hemm ukoll skop leġittimu partikolari fil-każ tal-konvenuti Azzopardi għax, kif jixhed in-numru tal-karta tal-identità tagħhom, dawn huma ta' età avanzata u pensjonanti, u għalhekk ma jifilħux jikkompetu fis-suq tal-kirjiet.

10. L-iskop soċjali tal-liġijiet li jikkontrollaw il-kera huwa magħruf u aċċettat kemm mill-qrati ta' pajjiżna u kif ukoll mill-qorti ta' Strasburgu. Huwa leġittimu għalhekk it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) tal-kera fis-suq biex jirrifletti dan l-iskop, kif inhu wkoll ġustifikat it-tnaqqis l-ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Kirjiet fis-suq ħieles mhux biss jagħtu dħul ogħla minn dawk kontrollati, iżda jagħtu wkoll mobilità aktar fis-suq u għalhekk ma hijiex ħaġa li ma tistennihiex illi jkun hemm żmien meta il-fond ma jinkeriex, sew għax ikun jeħtieġ manutensjoni biex jinżamm fi stat li jattira lil min jikrih u sew minħabba fluttwazzjonijiet fis-suq.

11. Dan it-tnaqqis ta' bejn wieħed u ieħor nofs il-kera fis-suq huwa msejjes fuq il-linji gwida stabiliti fis-sentenza ta' <u>Cauchi</u>[3] – imsemmija mill-appell-anti stess fir-rikors tal-appell, għalkemm iċċitaw biss il-parti li taqblilhom – li, fl-interess tal-uniformità u l-prevedibilità, il-qorti ma għandhiex tit-biegħed minnhom ħlief għal raġunijiet speċifiċi u partikolari li ma ntweriex li jeżistu fl-każ tallum.

12. L-argument imbagħad illi l-figuri mogħtija mill-perit tekniku huma "konserv-attivi" huwa biss asserzjoni tal-appellanti. Jekk ma qablux mal-figuri li ta l-

[3] Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021, rik. nru 14013/19

perit tekniku, setgħu talbu l-ħatra ta’ periti addizzjonali u mhux jistennew illi l-qorti ma toqgħodx fuq il-fehma tal-espert indipendenti maħtur minnha. Barra minn hekk, igħidu ħażin l-appellanti illi “l-likwidazzjoni illi saret mill-perit tekniku diġà tipprospetta tnaqqis tal-kirjiet mir-rati tal-kirjiet fis-suq ħieles”; ir-rapport tal-perit igħid espressament illi l-valuri li jagħti huma dawk “tas-suq liberu u frank”.

13. L-appellanti igħidu wkoll illi, “*in vista* tal-fatt illi ma tqajmet l-ebda eċċezzjoni waqt il-kawża in konnessjoni mat-tnaqqis li ġie applikat mill-ewwel qorti, l-appellanti ma setgħux iressqu provi dwar il-kera li attwalment setgħu jġibu li kieku jikru l-proprjetà tagħhom fis-suq ħieles”.

14. Is-sentenza ta’ Cauchi ngħatat qabel is-sentenza appellata, u, wara Cauchi, din il-qorti konsistentement qagħdet fil-parametri hemm stabiliti. Dan l-appellanti kienu jafuh, jew messhom kienu jafuh, u għalhekk jekk ma ressqux il-provi li jsemmu quddiem l-ewwel qorti qabel din għaddiet għas-sentenza, in-nuqqas huwa tagħhom.

15. Meqjusa l-kriterji ta’ Cauchi, il-kumpens pekunjarju li jmiss lill-atturi huwa ta’ madwar erbatax-il elf u sitt mitt euro (≈ €14,600), kif muri fl-iskeda A li hija mehmuża ma’ din is-sentenza biex titqies parti minnha. Dan huwa kemmxejn anqas minn kemm tat l-ewwel qort. Billi ma sar ebda appell mill-Avukat tal-Istat il-qorti ma hijiex sejra tnaqqas dan l-ammont iżda sejra tqis dan il-fatt meta tiġi biex tillikwida l-kumpens non-pekunjarju.

16. L-aggravju dwar danni pekunjarji huwa għalhekk miċħud.

17. It-tieni aggravju huwa dwar danni non-patrimonjali.

18. Il-ksur li ġarrbu l-atturi kien bejn l-aħħar ta' Jannar 2008 u l-aħħar ta' Lulju 2018, madwar għaxar snin u nofs. Għalkemm l-atturi fit-tielet aggravju jgħidu illi l-ksur baqa' jseħħ ukoll wara l-2018, din il-qorti, għar-raġunijiet li sejrin jingħataw aktar 'il quddiem[4] fil-konsiderazzjonijiet dwar it-tielet aggravju, taqbel mal-ewwel qorti illi l-ksur dam iseħħ sakemm iddaħħlu l-emendi bl-Att XXVII tal-2018.

19. Għalkemm ma hemm ebda regola li torbot dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunjarju, u l-likwidazzjoni għalhekk hija mħollija fid-diskrezzjoni tal-ewwel qorti wara li din tkun qieset iċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, madankollu, meqjus iż-żmien – mhux qasir iżda lanqas tant twil meta mqabbel ma' każijiet oħra – illi l-ksur tad-drittijiet dam fis-seħħ, u meqjus uikoll dak li ntqal fil-para. 15 *supra*, din il-qorti hija tal-fehma illi jixraq illi l-kumpens non-pekunjarju jiżdied għal erbat elef euro (€4,000).

20. F'dan is-sens tilqa' t-tieni aggravju.

21. It-tielet aggravju huwa msejjes fuq l-argument illi "huwa stabbilit illi [bi]r-rimedju illi ngħataw l-appellanti bl-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018, huma ma ngħatawx rimedju adegwat". Dan iżda ma huwa stabilit xejn: il-kawża tallum hija dwar l-art. 12 u mhux l-art. 12B tal-Kap. 158 u għalhekk ma setgħet tingħata, u ma ngħatat, ebda deċiżjoni dwar jekk l-art. 12B jiksirx il-jeddijiet tal-atturi. Dik hija kwistjoni illi ma tifformax parti mill-meritu tal-kawża tallum, u qabel ma jfittxu u jingħataw, jew jiġi miċħud lilhom, ir-rimedju ordinarju li llum jagħti l-art. 12B, l-atturi ma jistgħux

---

[4] Para. 21 *et seqq.*

jilmentaw quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali illi dak ir-rimedju ma huwiex tajjeb u biżżejjed.

22. Inċidentalment, igħidu ħażin l-appellanti illi "kwalunkwe żieda fil-kera li kienu ser jipperċepixxu ma kienx ser ikollha effett retroattiv". Ukoll taħt l-art. 12B kif kien fiż-żmien relevanti (qabel ġie sostitwit bl-art. 21 tal-Att XXIV tal-2021), l-art. 12B(6) kien igħid illi l-Bord li Jirregola l-Kera "jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors" għar-reviżjoni tal-kera".

23. It-tielet aggravju huwa għalhekk miċħud.

24. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn illikwidat danni non-patrimonjali fl-ammont ta' elfejn u ħames mitt euro (€2,500) u, minflok, tillikwida dawk id-danni fl-ammont ta' erbat elef euro (€4,000), biex id-danni b'kollox jiġu tmintax-il elf, disa' mija u tmienja u tmenin euro (€18,988). Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

25. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallsuhom l-atturi u s-sehem l-ieħor minn erbgħa (¼) jħallsu l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da

Skeda A

	Kera fis-suq	Kera kontrollat		Indiċi ta' inflazzjoni
2008	2,156.00	291.47	*	743.05
2009	2,352.00	317.97		
2010	2,869.00	317.97		770.07
2011	2,869.00	317.97		
2012	2,869.00	317.97		
2013	2,869.00	339.14		821.34
2014	2,869.00	339.14		
2015	3,749.00	339.14		
2016	3,749.00	346.14		838.29
2017	3,749.00	346.14		
2018	2,186.92	201.92	**	
	32,286.92	3,474.96		

-20% =	25,829.53
-30% =	18,080.67
naqqas	3,474.96
Jifdal	14,605.71

* ħdax-il xahar

** seba' xhur

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da