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 65

Rikors kostituzzjonali numru 340/2021/1 FDP

Karin Spiteri Maempel u Rhona Samut-Tagliaferro

v.

Avukat tal-Istat; Maria Teresa *sive* Marthese Alazumi

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija fit-28 ta’ Settembru 2022 mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-*sede* kostituzzjonali li sabet li nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsa bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [“il-Kostituzzjoni”] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“l-Ewwel Protokoll”] u bħala kumpens ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallashom wieħed u ħamsin elf u erbgħa u tmenin euro (€51,084). L-appell jolqot is-sejbien ta’ ksur minħabba l-applikazzjoni

tal-art. 12A tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [“Kap. 158”] għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum; is-sejbien ta’ ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-art. 12B tal-kap. 158; u l-*quantum* ta’ kumpens likwidat mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk minn l-ewwel qorti:

> »15. Jirriżulta … li l-intimata Maria Teresa sive Marthese Alazumi għalkemm notifikata hija kontumaċi.
>
> »16. Jirriżulta li l-avukat difensur tar-rikorrenti ikkjarifika fil-5 ta’ Lulju 2021 li l-azzjoni odjerna hija sabiex jiġu kkontestati l-artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap. 158, kif ukoll l-artikolu 1531C tal-Kap. 16, u l-artikolu 10 [*recte*, l-Att X] tal-2009.
>
> »17. Jirriżulta, li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond … Birkirkara, liema fond, oriġinarjament, kien jappartjeni lill-mejta ġenituri tar-rikorrenti … li mietu rispettivament fit-13 ta’ Awissu 2014 u 12 ta’ Awissu 2014.
>
> »18. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat … … …
>
> »19. Jirriżulta li l-fond mertu ta’ dan il-każ iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz ta’ testment datat 17 ta’ Jannar 2012 … Jirriżulta li sussegwentement, tħallset it-taxxa tas-suċċessjoni, kif jidher mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-11 ta’ Awissu 2015, fl-atti tan-Nutar Jessica Said, … … …
>
> »20. Jirriżulta wkoll li b’kuntratt ta’ diviżjoni datat 8 ta’ April 2021, ir-rikorrenti akkwistaw dan il-fond u ġie assenjat lir-rikorrenti … … …
>
> »21. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien mogħti b’konċessjoni enfitewtika temporanja tas-26 ta’ Settembru 1961 għal għoxrin sena dekoribbli mill-1 ta’ Novembru 1961 … Għalhekk, jirriżulta li ċ-ċens annwu u temporanju skada fil-31 ta’ Ottubru 1981. Iżda peress li l-enfitewta kienu Maltin u ordinarjament residenti fl-imsemmi fond, kellhom id-dritt jibqgħu jirrisjedu fil-fond b’titolu ta’ kera.
>
> »22. jirriżulta li oriġinarjament il-fond in kwistjoni kien ingħata b’konċessjoni enfitewtika lil Emanuele Zammit u llum bintu, l-intimata Maria Teresa *sive* Marthese Alazumi, baqgħet tokkupa l-imsemmi fond bil-kera ta’ €46.25 fis-sena, li kellha togħla għal €185 fis-sena permezz tal-Att X tal-2009. Jirriżulta wkoll … li r-rikorrenti mis-sena 2011 sal-lum, qatt ma rċevew kera.
>
> »23. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-perit nominat mill-qorti, Elena Borg Costanzi, li fir-relazzjoni tagħha stmat il-fond … bil-valur tas-suq liberu fl-ammont ta’ Eero 200,000, u l-valur lokatizju fl-2021 huwa ta’ Eero 4,800 fis-sena.
>
> »24. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1981 sas-sena 2021.
>
> »• Il-valur lokatizju fl-1981 sas-sena 1986 kien ta’ Euro 350 fis-sena
>
> »• Il-valur lokatizju fl-1987 sas-sena 1992 kien ta’ Euro 440 fis-sena
>
> »• Il-valur lokatizju fl-1993 sas-sena 1998 kien ta’ Euro 585 fis-sena
>
> »• Il-valur lokatizju fl-1999 sas-sena 2004 kien ta’ Euro 990 fis-sena
>
> »• Il-valur lokatizju fl-2005 sas-sena 2010 kien ta’ Euro 1,710 fis-sena
>
> »• Il-valur lokatizju fl-2011 sas-sena 2016 kien ta’ Euro 3,420 fis-sena
>
> »• Il-valur lokatizju fl-2017 sas-sena 2021 kien ta’ Euro 4,800 fis-sena«

3. Billi dehrilhom illi l-kera li qegħdin jirċievu hu baxx wisq meta mqabbel mal-kera fis-suq, u għalhekk bi ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1) tiddikjara … illi minħabba ċ-ċirkostanzi u fatti suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, partikolarment bl-applikazzjoni tal-artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tat-2009, teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li għadhom sa llum jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti;
>
> »2) konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond, … proprjetà tar-rikorrenti a favur tal-intimata Maria Teresa *sive* Marthese Alazumi tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk tordna lill-intimata sabiex fi żmien qasir u perentorju tittermina il-lokazzjoni relattiva, *oltre* rimedji oħra li din il-qorti jidhrulha xierqa;
>
> »3) tiddikjara … illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-okkup-azzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilini, *stante* illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;
>
> »4) tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-liġi;
>
> »v) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.
>
> »Bl-ispejjeż, … … …«

4. Safejn relevanti għal dan l-appell, l-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezz-jonijiet:

> »1. ...
>
> »2. preliminarjament …, ir-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar liema artikoli mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u, jekk ikun il-każ, minn xi liġi oħra illi skonthom l-operat tagħhom qed jagħti lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. L-esponent jissotto-lineja illi r-rikorrenti għandhom jindikaw b'mod ċar jekk il-konverżjoni għal kirja saritx bis-saħħa tal-artikolu 12 jew tal-artikolu 12A. L-espo-nent għalhekk jirriżerva minn issa d-dritt tiegħu illi jressaq eċċezzjoni-jiet ulterjuri, jekk jinħass il-bżonn, ġaladarba r-rikorrenti jiċċaraw liema 3rtikolu huwa infatti applikabbli.
>
> »3. … … …

»9. subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut man-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess pubbliku, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

»10. Magħdud ma' dan, bil-miġja tal-artikolu 12B, sidien bħar-rikorrent ingħataw id-dritt illi jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bi proċeduri maħsuba sabiex inkwilini li ma ħaqqhomx protezzjoni jiġu żgumbrati jew li tiżdied il-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles f'każ illi ħaqqhom tali protezzjoni. Ċertament, tali rimedju jinnewtralizza kwalunkwe piż eċċessiv illi r-rikorrenti jħossu illi qed iġorru, u dan ġie kkonfermat ukoll f'sentenzi riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, u għalhekk ma jistax jingħad li l-artikolu 12B huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

»11. F'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-qorti ta' Strasburgu. *Nonostante* dan, permezz tal-artikolu 12B, ir-rikorrenti għandhom kull dritt jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu awment fil-kera, sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles. L-artikolu 12B ġie introdott fil-liġi nostrana mis-sena 2018, u jekk ir-rikorrenti għoġobhom ma jagħmlux użu mid-dritt li tagħtihom il-liġi f'dawn ċ-aħħar tliet snin, dan huwa nuqqas tagħhom li ma jistax jiġi attribwit lill-istat;

»12. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid.

»13. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal rimedju jew kumpens mhix mistħoqqa.

»... … …

5. L-intimata Alazumi ma weġbitx.

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat … … …

»tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti, bil-fatti esposti, u bl-operazzjonijiet tal-artikolu 12 , 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 qegħdin jinċidu fuq id-drittijiet patrimonjali, kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti, b'hekk teżisti leżjoni tad-drittijiet

fundamentali kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

»tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li qed jiġu ivvjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tal-fond … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

»... … …

»tilqa' t-tielet talba u tordna li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-okkupazzjoni in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilin *stante* illi l-kera ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-liġi;

»tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' wieħed u tletin elf u erbgħa u tmenin Euro (€ 31,084) bħala danni pekunarji u għoxrin elf Euro (€20,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' wieħed u ħamsin elf, u erbgħa u tmenin Euro (€51,084);

»tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' wieħed u tletin elf u erbgħa u tmenin Euro (€ 31,084) bħala danni pekunarji u għoxrin elf Euro (€20,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' wieħed u ħamsin elf, u erbgħa u tmenin Euro (€51,084) *ai termini* tal-liġi.

»Imgħax jiddekorri mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

»*In vista* tal-kontumaċja tagħha, l-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu kollha wkoll a kariku tal-intimata Maria Teresa *sive* Marthese Alazumi.«

7. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha safejn rilevanti għall-appell tal-Avukat tal-Istat ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»36. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern huwa dwar jekk, bl-operazzjoni tal-artikolu 12, u 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 kif emendat bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, hemmx leżjoni abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-enfitewsi temporanja tal-fond in kwistjoni ġiet konvertita f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, fejn l-inkwilin Maria Teresa *sive* Marthese Alazumi kompliet tkun rikonoxxuta bħala inkwilina u kompliet tħallas il-kera matul is-snin.

»37. Il-qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ, fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

»38. Fir-risposta u fis-sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' proprjetà *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex l-istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' ġid li huwa tar-rikorrenti, iżda implimenta biss miżuri li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà b'mod li d-drittijiet u l-jeddijiet tas-sid għadhom ma ntilfux. Ġie sottomess li l-artikolu 37 jitkellem dwar teħid ta' pussess furzat, filwaqt li f'dan il-każ il-proprjetà baqgħet għand is-sid, u r-rikorrenti qed jirċievu l-kera. B'hekk l-Avukat tal-Istat qed jikkontendi li m'hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem la taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

»39. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 ma jagħmilhiex impossibbli li s-sid jerġa' jieħu l-fond, *stante* li ċ-ċirkostanzi li fihom wieħed jista' jirriprendi l-fond twessgħu bid-diversi emendi li saru fl-istitut tal-kera, fejn, jekk jiġi ppreżentat każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, l-inkwilini jkunu jistgħu jiġu ordnati jitilqu mill-fond f'terminu ta' żmien kif jiġi stipulat mill-Bord li Jirregola l-Kera. *Inoltre*, ġie sostnut ukoll mill-Avukat tal-Istat li fil-każ in eżami, fejn ir-rikorrenti kellhom jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għall-awment tal-kera, peress li kif premess l-inkwilina irrifjutat li tħallas il-kera skont kif kellha tiġi awmentata.

»40. Għalhekk ġie eċċepit mill-Avukat tal-Istat li r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu li sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jieħdu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi; kwindi dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. B'hekk l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa li, permezz tal-emendi introdotti, intlaħaq bilanċ li qed itejjeb is-sitwazzjoni ta' dawn il-kirjiet u fil-verità qed jagħti l-opportunità li togħla l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żmenijiet tallum u li jagħtu fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Fil-fatt, ġie sostnut, li l-emendi tal-Att XXVIII tal-2018 jagħtu anke garanzija li l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid, jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi.

»41. L-Avukat tal-Istat kompla jsostni li f'dan il-każ ma sarx żvestiment tal-proprjetà għaliex l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jimponi l-ebda teħid obbligatorju ta' proprjetà iżda użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex dan sar fl-interess ġenerali. *Inoltre,* ġie sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat li jrid jiġi mistħarreġ jekk is-sid oriġinali tal-fond tneħħilux kull drittijiet li għandu fuq dik il-proprjetà għaliex jirriżulta li permezz tal-iżviluppi fl-emendi reċenti d-drittijiet *in rem* [*recte*, *in re*] tas-sidien ma ġewx mittiefsa, anzi kien hemm rilassament tal-liġijiet favur is-sidien.

»42. Ikkunsidrat tali argumentazzjoni, il-qorti tibda billi tosserva li, skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jitneħħa d-dritt awtomatiku tal-inkwilin li jkompli jirrisjedi fil-fond huwa neċessarju li l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti. F'każ illi dana ma huwiex il-każ, abbażi tal-Kriterji ta' Test tal-Mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera jista' jgħolli l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizju.

»… … …

»44. L-argument tar-rikorrenti jikkonċerna l-fatt li huma, u l-*aventi causa* [*recte*,l-awturi] tagħhom, ma setgħux jivvantaw titolu rigward il-fond mertu tal-każ wara l-iskadenza tal-enfitewsi temporanja fil-31 ta' Ottubru 1981. *Inoltre*, ġie sottomess mir-rikorrenti li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ipprivaw lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom, b'mod li baqgħu mhux biss privati mill-proprjetà tagħhom, iżda baqgħu jirċievu kera anqas mill-valur lokatizju fis-suq.

»45. B'referenza għall-argument tal-Avukat tal-Istat li l-istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jirregola sitwazzjonijiet ta' natura soċjali għall-ġid komuni, il-qorti tosserva li n-nuqqas ta' tgawdija u l-kontroll fl-użu tal-proprjetà huwa ċertament immirat sabiex l-istat jilleġiżla [*sic*] fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar iżda dana ma jawtorizzax lill-istat sabiex jilledi d-dritt tas-sidien tal-proprjetà.

»46. Il-qorti tirrileva wkoll li ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjetà, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sidien kienu qed jipperċepixxu matul is-snin.

»47. Fil-fatt, ir-rikorrenti ma qablu xejn ma' dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat u jikkontendu illi sofrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom billi ġew spussessati mid-dritt ta' użu ta' proprjetà; wara li skada t-terminu tal-enfitewsi temporanja ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ġie sostnut fis-sottomossjonijiet tar-rikorrenti li qed isofri piż indebitu meta kienu qed jirċievu kera ta' €46.25 fis-sena, liema kera kellha togħla permezz tal-Att X tal-2009, iżda r-rikorrenti sostnew u ppremettew li l-inkwilin irrifjutat li tħallas il-kera kif kellha togħla. Dan, fid-dawl li l-perit tekniku stmat il-valur lokatizju fl-2021 fl-ammont ta' Euro 4,800 fis-sena. Konsegwentement, ir-rikorrenti qed jitolbu kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.

»… … …

»52. Kif tajjeb ribadit fil-każ reċenti deċiż mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet <u>Patricia Curmi *et v.* Miriam Pace *et*</u>, fis-6 ta' Ottubru 2020, ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn Euro 215 fis-sena, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu.

»… … …

»56. Fil-każ in eżami jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ingħata b'kon-ċessjoni enfitewtika fis-sena 1961 għal għoxrin sena, liema konċess-joni enfitewtika skadiet fil-31 ta' Ottubru 1981 iżda, minħabba dispos-izzjoni legali introdotti wara li kien ġà ġie konċess il-fond, is-subċens ġie kkonvertit f'kera u l-inkwilina Maria Teresa Alazumi baqgħet tirrisjedi fl-imsemmi fond wara l-ante kawża tagħha, missierha Emmanuele Zammit, li kien ingħata oriġinarjament il-konċessjoni enfitewtika, peress li hija baqgħet tiġi rikonoxxuta bħala inkwilina a tenur tal-liġijiet viġenti.

»57. F'dan l-kuntest, il-Qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ Cassar *v.* Malta (950570/13) deċiża fit-30 ta' Jannar 2018, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas, … … …

»… … …

»58. *In vista* tas-suespost, din il-qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, inkluż l-Att X tal-2009, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom. Referibbilment għall-argumenti imressqa mill-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet anke *in vista* tal-artikolu 12A u 12B tal-Kap. 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

»59. Il-qorti tqis illi hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

»60. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

»Kumpens

»61. Il-qorti tosserva illi r-rikorrenti talbu lill-qorti sabiex tipprovdilhom rimedju xieraq u opportun sabiex id-dritt leż, kif fuq ġà indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandhom ir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħhom.

»62. Fil-fatt, il-qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

»63. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, intalab ħlas ta' kumpens u danni, li l-qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta mir-rikorrenti.

»64. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

»Danni pekunarji

»… … …

»66. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens din il-qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea Cauchi *v.* Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. … … …

»… … …

»67. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' *circa* 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħdu kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandha mbagħad tit-naqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

»68. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi li s-subċens li kien ingħata rigward il-fond mertu tal-każ odjern kien ċens temporanju li skada fil-31 ta' Ottubru 1981. Iżda, sussegwentement, il-ġenituri tar-rikorrenti ma setgħux jivvantaw titolu, peress li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12, iċ-ċens ġie kkonvertit f'kera b'mod li l-liġi viġenti kompliet tipproteġi lill-inkwilin.

»69. Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti akkwistaw it-titolu fuq il-fond b'kuntratt ta' diviżjoni tat-8 ta' April 2021, liema kuntratt ta' diviżjoni kien qed jassenja lir-rikorrenti il-proprjetà li ddevolviet fuqhom tramite l-wirt mingħand il-ġenituri tagħhom … li mietu it-tnejn li huma f'Awissu 2014.

»70. Għalhekk, il-qorti tqis, li kwalsiasi kumpens, li għandu jingħata lir-rikorrenti għandu jmur lura sas-sena 1981, sad-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, dan peress li r-rikorrenti meta akkwistaw il-proprjetà akkwistaw b'wirt mingħand il-ġenituri tagħhom, b'hekk daħlu fiż-żarbun tal-antekawża tagħhom, li min-naħa tagħhom kienu preklużi illi jgawdu l-proprjetà tagħhom kif mistħoqq minħabba l-introduzzjoni tal-leġislazzjoni li qiegħda tiġi hawn ikkontestata.

»71. Għalhekk, il-kumpens ser jibda jiddekorri minn Ottubru 1981.

»72. Jirriżulta mir-rapport tal-perit tekniku tal-qorti u l-valuri minnha stabbiliti … illi bejn is-sena 1981 sas-sena 2021 kienu kif ġej:

»• il-valur lokatizju fl-1981 sas-sena 1986 kien ta' Euro 350 fis-sena

»• il-valur lokatizju fl-1987 sas-sena 1992 kien ta' Euro 440 fis-sena

»• il-valur lokatizju fl-1993 sas-sena 1998 kien ta' Euro 585 fis-sena

»• il-valur lokatizju fl-1999 sas-sena 2004 kien ta' Euro 990 fis-sena

»• il-valur lokatizju fl-2005 sas-sena 2010 kien ta' Euro 1,710 fis-sena

»• il-valur lokatizju fl-2011 sas-sena 2016 kien ta' Euro 3,420 fis-sena

»• il-valur lokatizju fl-2017 sas-sena 2021 kien ta' Euro 4,800 fis-sena

»73. Jirriżulta, għalhekk, illi, kkunsidrat li s-sena 1981 ma tiġix ikkun-sidrata fl-intjier tagħha, b'hekk il-kumpens jibda jgħodd minn Novem-bru tas-sena 1981, ossija għax-xahrejn tas-sena 1981, sal-preżentata ta' dan il-każ, meta ġiet imnieda l-proċedura odjerna, ossija f'Mejju 2021, ossija l-ewwel erba' xhur tas-sena 2021.

»74. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-perit tekniku minn l-1 ta' Novem-bru 1981 sal-aħħar ta' April 2021:

»a) il-kumpens fl-interjietà tiegħu jammonta għal €57,983;

»b) minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) li jammonta għal € 17,395, li jħalli bilanċ ta' €40,588;

»ċ) minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) li jammonta għal € 8,117, li jħalli bilanċ ta' € 32,471;

»d) minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1981 sal-2011, peress illi rriżulta li mis-sena 2011 ma tħallset ebda kera tal-fond (€46.25 fis-sena × 30 sena). Għalhekk mill-ammont ta' €32,471 titnaqqas il-kera riċevuta ta' €1,387, li jħalli bilanċ ta' €31,084.

»75. Jirriżulta illi, applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' wieħed u tletin elf, u erbgħa u tmenin Euro (€ 31,084).

»76. Il-qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

»Danni non-pekunarji

»77. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ Henry Deguara Caruana Gatto *v.* L-Avukat tal-Istat *et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidati mill-ewwel qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

»78. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali, fejn il-qorti ser tqis kull sena fl-interjietà tagħha. Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd mill-1981 sad-data tal-preżentata tal-kawża f'Mejju 2021, għaddew erbgħin sena, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' għoxrin elf Euro (€20,000).

»79. Għaldaqstant, il-qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal wieħed u tletin elf u erbgħa u tmenin Euro (€ 31,084) bħala danni pekunarji u għoxrin elf Euro (€20,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' wieħed u ħamsin elf, u erbgħa u tmenin Euro (€51,084).

»Rimedju ulterjuri

»80. … … … il-qorti ser tastjeni milli tipprovdi għall-iżgumbrament *o meno* tal-inkwilina, peress illi tqis illi għandu jingħata l-opportunità lill-inkwilina li tipprevali mill-konsiderazzjoni u konstatazzjonijiet tal-Bord li Jirregola l-Kera.

»81. Madanakollu, din il-qorti ser tipprovdi li, fl-eventwalità li l-inkwilina Maria Teresa *sive* Marthese Alazumi tmut, sakemm "wild naturali jew legali" tagħha, kif imsejħa fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala "membri tal-familja tal-kerrej" fil-Kap. 69 ikunu qed igħixu magħha, tali persuni m'għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

»82. *In vista* tal-fatt illi dina l-qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrenti, huwa naturali li dina l-qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrenti sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

»83. Għalhekk, din il-qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' Maria Teresa *sive* Marthese Alazumi ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun

> mingħajr preġudizzju għall-applikabilità tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.«

8. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tat-18 ta' Ottubru 2022 li għalih wieġbu l-atturi fit-22 ta' Diċembru 2022; il-konvenuta Alazumi ma weġbitx.

9. L-ewwel aggravju jolqot is-sejbien ta' ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi bl-applikazzjoni tal-art. 12A tal-Kap. 158 għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, u ġie mfisser hekk:

> »L-Ewwel Aggravju – L-ewwel qorti ma kellha qatt tiddikjara ksur tal-artikolu 12A fil-konfront tar-rikorrenti, *stante* illi ma għandhomx interess ġuridiku jilmentaw mill-operat tiegħu
>
> »L-ewwel aggravju tal-esponent huwa fis-sens illi, għalkemm ir-rikorrenti jilmentaw dwar ksur tal-artikolu 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huma ma wrewx kif tali artikolu japplika għalihom. Għaldaqstant, huma … ma għandhom ebda interess ġuridiku illi jilmentaw mill-operat tal-istess artikolu u b'hekk l-ewwel qorti kienet żbaljata meta sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-operat tal-istess artikolu.
>
> »Fis-sentenza tagħha l-ewwel qorti sfortunatament ma tgħid xejn dwar din l-eċċezzjoni issollevata mill-esponent. Fl-ebda parti mis-sentenza tagħha ma tisħarreġ din l-istess eċċezzjoni, għajr illi tgħid illi r-rikorrenti qed jilmentaw mill-artikolu 12, 12A u 12B u li qed issib ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba l-istess artikoli.
>
> »L-esponent eċċepixxa illi dawn l-artikoli 12 u 12A ma japplikawx fl-istess waqt. Hija l-fehma konsiderata tal-esponent illi l-konverżjoni minn konċessjoni emfitewtika temporanja għal kirja trid, tabilfors, tkun regolata jew mill-artikolu 12 jew inkella mill-artikolu 12A, u mhux mit-tnejn li huma kontemporanjament.
>
> »Mill-fatti tal-kawża jidher li l-kirja in kwistjoni hija regolata mill-artikolu 12, u mhux mill-artikolu 12A, u għaldaqstant, ir-rikorrenti ma għand-homx interess ġuridiku illi jilmentaw mill-artikolu 12A.
>
> »Għalhekk, l-esponent huwa tal-fehma illi l-ewwel qorti kienet żbaljata meta sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba l-operat tal-artikolu 12A, u kellha minflok tiddikjara illi r-rikorrenti ma għandhom ebda interess ġuridiku jilmentaw dwar l-istess artikolu, bil-konsegwenza illi l-ewwel talba tagħhom f'dan ir-rigward tiġi limitament miċħuda.«

10. L-atturi jaqblu illi huwa minnu illi l-art. 12A tal-Kap. 158 ma japplikax għall-każ, li huwa regolat bl-art. 12 u 12B.

11. L-art. 12A tal-Kap. 158 japplika biss jekk l-enfitewsi jew sub-enfitewsi temporanja "ma tkunx waħda li l-effetti tat-tmiem tagħha jkunu regolati bl-artikolu [*inter alia*] 12(2)(*a*) ... … …".

12. Fil-każ tallum l-enfitewsi kienet ta' dar ta' abitazzjoni u ngħatat b'kuntratt li sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979 għal żmien ta' mhux iżjed minn tletin sena, u fi tmiemha d-dar kienet okkupata minn ċittadin ta' Malta; għalhekk l-effetti tat-tmiem tagħha huma regolati bl-art. 12(2)(*a*) tal-Kap. 158, u ma tintlaqatx bl-art. 12A.

13. L-aggravju għalhekk huwa tajjeb u sejjer jintlaqa'.

14. It-tieni aggravju jolqot is-sejbien ta' ksur tad-drittijiet tal-atturi mill-1 t'Awissu 2018 'il quddiem, wara li daħal fis-seħħ l-art. 12B, u ġie mfisser hekk:

> »It-Tieni Aggravju – L-ewwel qorti ma kellhiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea mill-1 ta' Awwissu 2018 'il quddiem, *stante* d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B
>
> »It-tieni aggravju tal-esponent huwa fir-rigward ta' dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel qorti sabet ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea anki wara d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 fis-sena 2018.
>
> »L-ewwel qorti ftit li xejn ikkunsidrat l-argumenti tal-esponent illi l-artikolu 12B jagħti lir-rikorrenti rimedju għall-futur sabiex huma jkunu jistgħu jawmentaw il-kera. Hi qalet hekk: "
>
>> »"Referibbilment għall-argumenti mressqa mill-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet anke in vista tal-artikolu 12A u 12B tal-Kap. 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin."
>
> »Fi kliem ieħor, kienet il-fehma tal-ewwel qorti illi anki l-artikolu 12B huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti, u dan minkejja l-każistika kopjuża tal-qrati tagħna f'dan ir-rigward, liema każistika l-esponent ser jirreferi għaliha aktar 'l isfel.

»… … … huwa ferm inkonċepibbli għall-esponent kif l-ewwel qorti setgħet issib li l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 huwa leżiv tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mingħajr ma tagħti spjegazzjoni dettaljata tal-ħsibijiet tagħha u minkejja l-fatt illi r-rikorrenti lanqas għamlu użu minn dan ir-rimedju.

»Fl-umli fehma tal-esponent, l-ewwel qorti kellha tqis iċ-ċirkostanzi kollha li jolqtu dan il-każ illum il-ġurnata. Bħala stat ta' fatt, fil-preżent, l-emendi l-ġodda li introduċew l-artikolu 12B irenduha possibbli lill-appellati li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom u dan għall-kuntrarju ta' dak li ddeċidiet l-ewwel qorti. Qiegħed jiġi spjegat li l-istat ma baqax passiv; anzi huwa għamel l-almu tiegħu sabiex isib soluzzjoni u jasal għal dak il-bilanċ tant neċessarju bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilini.

»Fil-fatt, saret riforma fil-liġijiet tal-kera bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, liema riforma ġabet aktar rilassament ta' tali liġijiet favur is-sid (fejn fil-fatt is-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet) iżda assigurat li l-interess ġenerali, u *cioè* l-protezzjoni tal-inkwilini fil-bżonn milli jiġu mkeċċija mid-dat ta' abitazzjoni tagħhom, xorta waħda jibqa' protett, u kwindi l-bilanċ bejn is-sid u l-interess ġenerali ġie milħuq aktar minn qatt qabel. Infatti, permezz tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tas-sena 2018, ġie introdott l-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 li jagħti d-dritt lil sid ta' fond bħal dak in kwistjoni li jippreżenta rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn jitlob li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. L-istess sid jista' wkoll jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera.

»Dan l-artikolu jeżiġi wkoll li jekk l-inkwilini ma jissodisfawx it-test tal-mezzi li bil-fors irid jitwettaq mill-Bord tal-Kera, il-bord għandu, wara li jkun sema' kwalunkwe evidenza u sottomissjonijiet imressqa mill-partijiet, jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' ħames snin sabiex jivvaka l-fond.

»Tajjeb li jingħad li jekk l-inkwilini jibqgħu fil-fond, din il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sidien u l-inkwilini;

»Ta' importanza kbira f'dawn l-emendi illi saru fl-2018, umbagħad imsaħħa fl-2021, hija l-bidla fid-definizzjoni ta' 'kerrej.' Permezz ta' dawn l-emendi, il-leġislatur irrestrinġa iktar minn qatt qabel id-definizzjoni ta' kerrej, biex b'hekk wieħed jista' jgħid illum illi din hija l-aħħar ġenerazzjoni illi ser tkun qed tibbenefika minn din il-protezzjoni. Fi kliem ieħor, ġaladarba l-inkwilin preżenti u r-raġel jew mara tiegħu / tagħha jgħaddu għal ħajja aħjar, il-fond ma jkunx aktar soġġett għall-protezzjoni mogħtija minn din il-liġi. Għalhekk, il-possibilità tar-ripreża tal-fond m'għadhiex possibilità remota; anzi saret ċertezza.

»Apparti minn hekk, il-liġi tipprevedi li, saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilini, sid il-kera għandu dritt jippreżenta rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qed jikkawżawlu.

»Ssid il-fond jista' anki jitlob li l-kirja tiġi xolta jekk juri li l-kerrej huwa persuna li ma teħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u 12B.

»Barra minn hekk, l-artikolu 12B jagħti fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirrigwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin.

»L-artikolu 12B jirreferi wkoll għall-artikolu 1555A tal-Kodiċi Ċivili liema artikolu japplika meta l-fond ma jkunx qiegħed jintuża. Infatt, jekk fond mikri bħala residenza ma jkunx qed jiġi użat għal perjodu ta' aktar minn tnax-il xahar, dan jitqies bħala użu ħażin tal-fond mikri skont l-artikolu 1555 tal-Kapitolu 16.

»Hhuwa evidenti minn ġurisprudenza riċenti li l-qrati tagħna qegħdin jirrikonoxxu s-siwi tal-Att XXVII tal-2018. … … …

»… … …

»Fil-każ odjern … ir-rikorrenti komplew jgħarrqu l-posizzjoni tagħhom għaliex kellhom id-dritt li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-ħlas tal-kera jogħla sa massimu ta' 2% tal-valur attwali tal-post bħala vojt fuq is-suq miftuħ iżda dan ma għamluħx. Bħal li spjegat din il-qorti fis-sentenza bl-ismijiet <u>Maria Pintley *v.* L-Avukat tal-Istat u Odette Sciberras</u> bħas-sitwazzjoni tal-każ odjern, l-istima tal-perit tekniku huwa waħda soġġettiva u mhemm l-ebda garanzija li l-fond kien ħa jinkera fis-suq ħieles jew kienx ħa jinkera għal dak il-valur. *Stante* li m'hemmx deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, iktar u iktar ma jistax jinstab li l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed jikser id-drittijiet tas-sidien.

»Is-sentenzi hawn fuq imsemmija juru biċ-ċar li l-qrati tagħna għarfu sew li, permezz tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, il-leġislatur irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, liema bilanċ kien tant meħtieġ għaż-żminijiet tal-lum. Barra minn hekk, fis-sena 2018, il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma baqax jagħmilha impossibbli lis-sid li jieħu lura l-pussess ta' ġidu. Iżda sfortunatament, dan kollu ma ġiex ikkunsidrat mill-ewwel qorti u huwa għalhekk li l-esponent ħass il-ħtieġa li jilmenta minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-esponent instab responsabbli għall-kumpens u danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kaptiolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Għadaqstant, … l-ewwel qorti ma kellhiex issib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, illum appellati, għall-perjodu wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.«

15. L-atturi wieġbu hekk :

»Kemm l-artikolu 12, l-artikolu 12A u l-artikolu 12B tal-Kap. 158 jilledu d-drittijiet fundamentali tas-sidien kif ġie ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

»L-intimata Maria Theresa Alazumi baqgħet tgħix fil-fond in kwistjoni ma' missierha Emanuel Żammit sa mewtu biex b'hekk hija wirtet il-kirja li kellu missierha *ai termini* tal-Att XXIII ta' 1979.

»Il-konċessjoni enfitewtika temporanja li kellhu missierha skadiet fil-31 t'Ottubru 1981 u skattat kirja **ai termini** tal-liġi mill-1 ta' Novembru 1981 u l-kera għoliet għal €46.25 fis-sena.

»Mill-1 ta' Jannar 2010, il-kera saret €185 fis-sena u kellha tibqa' togħla kull tliet snin b'dan li llum il-fond għandu kera ta' €209.60.

»Skont ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, fl-1981 il-kera kellha tkun €350 fis-sena waqt li fis-sena 2021 il-kera kellha tkun €4,800 fis-sena.

»Huwa ovju d-disparità bejn il-kera riċevuta *ex lege* u dak li suppost kellhom is-sidien jirċievu fis-suq kienet assolutament sproporzjonata.

»L-Att XXVII tal-2018 li għamel *capping* ta' 2% fuq il-kera li talvolta l-atturi appellati setgħu jirċievu fuq il-fond in kwistjoni meta l-*yield* ta' dan il-post għandu jvarja bejn 3.5% u 5% f'każijiet simili.

»Hawnhekk issir referenza għas-sentenza Cauchi *v.* Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 fejn *obiter* sabet illi l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma kienx desinjat sabiex effettivament u bis-sens isolvi l-problema tal-interferenza disproporzjonali kif naxxenti mill-liġijiet tal-kera.

»Fis-sentenza fuq riferita l-qorti osservat li l-kera li kellu jħallas l-inkwilin kienet dipendenti fuq l-mezzi tal-inkwilin sa massimu ta' 2%, b'dan li l-prezz soċjali u finanzjarju huwa provdut mis-sid appellant minflokk mill-Awtorità tad-Djar u jew il-gvern, kif inhu obbligu tal-istat li jagħmel.

»Għalhekk l-obbligazzjonijiet tal-istat m'għandhom qatt jintefgħu fuq iċ-ċittadin, u, jekk dan jsir f'każijiet eċċezzjonali, iċ-ċittadin għandu jiġi kkumpensat mill-istat għall-piż li huwa qed jġorr minħabba l-protezzjoni pretiża, imma fil-każ in eżami, din il-protezzjoni qatt ma tista tiġi mogħtija lill-istess inkwilina.

»… … …

»Għalhekk id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B mhumiex adegwati sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti appellati u għalhekk il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet korretta illi tiddikjara illi l-artikolu 12B jalledi d-drittijiet fundamentali tas-sidien. Hawn irid jingħad illi l-antekawża tas-sidien kien ikkonċeda l-proprjetà in kwistjoni lil missier l-intimata Alazumi *ossia* lil Emanuel Zammit u *oltre* li sabu lilhom affaċċjati bid-disposizzjonijiet b'Att XXIII ta' 1979, wara d-deċess tal-imsemmi Emanuel Xammit, għax l-intimata kienet tgħix miegħu sa mewtu, sabu lilhom innifishom affaċċjati b'inkwilina imposta fuqhom li magħha ma kinux ftiehmu li l-liġi ġagħlithom jirrikonoxxu bħala inkwilina tagħhom.

»Saħħa illi huma kienu obbligati biex jirrikonoxxu lil missier l-intimata Emanuel Zammit bħala inkwilin tagħhom bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII ta' 1979 imma mhuwiex ġust u ekwu illi dan id-dritt jintiret mill-istess inkwilina preżenti li kienet tgħix ma' missierha meta huma ma kellhom ebda relazzjoni ġuridika magħha tul iż-żmien. L-imposizzjoni tal-inkwilina Alazumi fuq l-appellati hija fiha nnifisha ksur tad-drittijiet kostituzzjonali tagħhom kif protett bil-Konvenzjoni Ewropea *stante* li Alazumi qatt ma kellha tiret id-dritt tal-inkwilina mingħand missier l-appellati ġaladarba lilha ma kinux jafuha minn Adam. Dik l-imposizzjoni hija derimpenti d-drittijiet tagħhom ta' sidien għax timponi inkwilina fuqhom mingħajr qatt ma kellhom relazzjoni ġuridika magħha.

»Għalhekk l-artikolu 12 u l-artikolu 12B m'għandhom qatt japplikaw in konfront tal-intimata Alazumi.«

16. Huwa minnu illi l-ewwel qorti xejn ma immotivat id-deċiżjoni tagħha li l-art. 12B tal-Kap. 158 huwa bi ksur tad-drittijiet tal-atturi.

17. L-art. 12B daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awissu 2018 bl-Avviż Legali 259 tal-2018. Mill-1 ta' Awissu 2018 'il quddiem, għalhekk. l-atturi setgħu jinqdew bir-rimedju ordinarju illi jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex qabel xejn jiddeċiedi, wara li jqis it-test tal-mezzi, jekk l-inkwilina Alazumi kinitx teħtieġ il-ħarsien tal-liġi sabiex tkompli fil-kirja, u, jekk jirriżulta meħtieġ dak il-ħarsien u illi għalhekk il-kirja tkompli, l-atturi setgħu jitolbu żieda fil-kera b'mod li dan jiżdied sa mhux aktar minn tnejn fil-mija (2%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond fis-suq. Setgħu jitolbu wkoll bdil fi-kundizzjonijiet tal-kirja b'mod li jkun hemm bilanċ aktar xieraq bejn id-drittijiet ta' sid-il-kera u dawk tal-kerrej. Jekk, min-naħa l-oħra, il-kondizzjoni soċjali tal-kerrej tkun tali li ma teħtieġx li tkompli l-kirja mħarsa mil-liġi, l-atturi setgħu jitolbu l-iżgumbrament tagħha mill-fond fiż-żmien li tagħti l-liġi.

18. Ma kien hemm xejn x'iżomm lill-atturi milli jfittxu dawn ir-rimedji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mill-1 ta' Awissu 2018 'il quddiem.

19. Huma setgħu wkoll jitolbu lill-Bord sabiex iżid il-kera *pendente lite*, kif igħid l-art. 12B(6) tal-Kap. 158.

20. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum ċertament huwa prematur li ssir xi dikjar-azzjoni fis-sens li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018 'il quddiem meta sallum ma jidhirx li l-atturi fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jinqdew bir-rimedju li jagħtihom l-art. 12B, u għalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera għadu ma ta l-ebda deċiżjoni dwar jekk għandhiex tkompli tiġġedded il-

kirja u, jekk iva, dwar kemm għandu jkun il-kera u x'għandhom ikunu l-kondizzjonijiet l-oħra tal-kiri.

21. Relevanti f'dan il-kuntest huwa dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tal-4 ta' Mejju 2022 fl-ismijiet Albert u Mariella konjugi Cassar *v.* Il-Prim Ministru *et*:

> »28. … … … il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa *ormai* stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.«[1]

22. Il-konklużjoni għalhekk għandha tkun illi, ladarba minn Awissu tal-2018 l-atturi kellhom dan ir-rimedju, il-kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom taħt il-liġi kif kienet qabel kellu jiġi likwidat sa Lulju tal-2018, u mhux aktar[2]. Il-kumpens pekunjarju likwidat mill-ewwel qorti għalhekk għandu jitnaqqas.

23. Ngħaddu għal-likwidazzjoni wara li nqisu wkoll it-tielet aggravju tal-appell billi dan ukoll jolqot il-*quantum*. It-tielet aggravju jgħid hekk:

> »It-Tielet Aggravju – L-ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju huwa eċċessiv
>
> »… … …
>
> »Permezz tas-sentenza tagħha, l-ewwel qorti akkordat kumpens fis-somma ta' wieħed u tletin elf, u erbgħa u tmenin Euro (€31,084) kumpens pekunjarju u għoxrin elf Euro (€20,000) bħala danni non-pekunarji. Fil-fehma tal-esponent, dawn l-ammonti huma għolja wisq, tenut kont tal-fattispeċe tal-każ odjern;

---

1 Ara wkoll Mary Fatima Vassallo *et v.* Carmelo u Josephine Azzopardi *et*, Kost., 26 ta' Ottubru 2022.

2 Ara Maria Pintley *v.* Avukat tal-Istat *et*, Kost. 1 ta' Diċembru 2021; Mary Rosaria Mills *v.* L-Avukat tal-Istat *et*, Kost. 29 ta' Marzu 2023.

»Nibdew bil-kumpens pekunjarju. Meta l-ewwel qorti ġiet sabiex tillikwida l-ammont ta' kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti, hi kkunsidrat bħala perjodu rilevanti minn Ottubru 1981 sas-sena 2021. Ikkunsidrat ukoll il-valur lokatizju tal-fond mogħti mill-perit tekniku, kif ukoll l-insenjament tal-Qorti Ewropea fil-kawża Cauchi *v.* Malta. Finalment, wasslet għall-figura ta' €31,084 f'kumpens pekunjarju. Bid-dovut rispett, l-esponent iħoss li l-ammont likwidat huwa eċċessiv;

»L-esponent jirrileva illi dan l-aggravju huwa allaċċjat mat-tieni aggravju *stante* illi semmai l-ewwel qorti setgħet takkorda kumpens sal-31 ta' Lulju 2018 u dan b'referenza għar-rimedju pprovdut permezz tal-Att XXVII tal-2018;

»Apparti minn hekk, jidher li l-ewwel qorti ma tat ebda konsiderazzjoni għall-fatt illi r-rikorrenti mhux dejjem kienu sidien tal-fond kollu matul is-snin. Meta wieħed iħares lejn il-provenjenza tal-fond, huwa ċar illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens bħallikieku kienu s-sidien tal-fond fl-intier tiegħu għaż-żmien kollu mill-1981 'il quddiem. Anki jekk din il-qorti takkorda kumpens li jiġi kkalkulat minn żmien l-antekawża tar-rikorrenti, madankollu il-werrieta universali ma kinux biss ir-rikorrenti, imma kien hemm ukoll ħuhom.

»Allura, dan ifisser illi r-rikorrenti jistgħu jippretendu kumpens fir-rigward ta' żewġ terzi ($^2/_3$) tal-fond biss sal-31 ta' Lulju 2018, *stante* illi l-kuntratt ta' diviżjoni ma ħuhom sar fit-8 t'April 2021. Fi kliem ieħor, kwalunkwe kalkulazzjoni illi tagħmel din il-qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni illi, fil-perjodu rilevanti, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu biss kumpens għal żewġ terzi ($^2/_3$) tal-fond, u mhux tal-fond kollu.

»Jekk wieħed jikkunsidra l-valuri mogħtija mill-perit tekniku, wieħed jista' jikkonkludi illi bejn Novembru 1981 (meta skada ċ-ċens temporanju) u l-1 ta' Awissu 2018 (meta daħal fis-seħħ l-artikolu 12B), dan il-fond seta' teoretikament jipperċepixxi l-ammont ta' €52,278.33 f'kera fuq is-suq miftuħ. $^2/_3$ ta' din il-figura twassal għas-somma ta' €34,852.22.

»Apparti minn hekk, wieħed għandu jnaqqas l-ammont ta' kera illi pperċepew ir-rikorrenti jew li setgħu jipperċepixxu r-rikorrenti matul is-snin. Mill-ammont rimanenti, din il-qorti xorta waħda għandha tagħmel tnaqqis ulterjuri, u dan *in vis*ta u b'konsegwenza tal-punti segwenti:

»a. il-miżura li taffettwa lir-rikorrenti hija waħda maħsuba sabiex tis-salvagwardja l-interess pubbliku, kif spjegat aktar 'il fuq. Skont l-aktar sentenzi riċenti tal-qorti ta' Strasburgu, inkluż Cauchi *v.* Malta (app. 14013/19), din l-istess qorti spjegat li meta l-miżura in kwistjoni tkun waħda manifestament fl-interess pubbliku, bħal ma hija f'dan il-każ, il-kumpens li għandu jitħallas jista' jitnaqqas mill-inqas bi tletin fil-mija (30%) tal-ammont li setgħa jipperċepixxi s-sid;

»b. il-valuri mogħtija mill-perit ma humiex ammonti li s-sid kien fiż-żgur illi ser jipperċepixxi minn din il-proprjetà matul dawn is-snin kollha. Dawk huma valuri ibbażati fuq informazzjoni li għandu l-perit li, fl-aħħar mill-aħħar, setgħu jipperċepixxu r-rikorrenti u setgħu le. Għalhekk, filwaqt li l-esponent m'għandux dubju li l-perit tekniku għamel xogħol siewi fil-preparazzjoni tar-rapport, wieħed ma jistax jassumi illi, li kieku r-rikorrenti krew il-fond matul dawn is-snin kollha, huma kienu ser jipperċepixxu l-valuri indikati

fir-rapport f'kera. Dik hija biss indikazzjoni tal-valur lokatizju, u xejn aktar;

»ċ. magħdud ma' dan, li kieku r-rikorrent krew il-fond fis-suq ħieles matul dawn is-snin kollha, wieħed għandu jasal għall-konklużjoni raġonevoli illi, matul dawk is-snin, il-fond seta' baqa' inokkupat għal żminijiet twal, xhur jekk mhux snin. Infatti, l-istess qorti ta' Strasburgu fl-istess Cauchi *v.* Malta saħqet li l-kumpens mitlub għandu jitnaqqas b'madwar għoxrin fil-mija (20%) għal din ir-raġuni;

»d. apparti minn dan kollu, wieħed ma jistax jinsa wkoll illi matul dawn is-snin kollha r-rikorrenti evitaw l-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-fond, għaliex kif spjegat aktar 'il fuq tali spejjeż kienu a karigu tal-inkwilin. Dan għandu jkollu effett fuq l-ammont ta' kumpens illi tista' takkorda din il-qorti, għaliex il-valur illi għandu l-fond illum u l-kera li l-istess fond jista' jipperċepixxi fuq is-suq miftuħ illum huwa frott, *in parte*, tax-xogħol u spejjeż li nefqu l-konvenuti. Ll kieku l-konvenuti ma ħadux ħsieb il-fond, l-ammonti indikati fir-rapport peritali kienu jkunu ċertament inqas għaliex il-fond ma kienx ikun attraenti daqs kemm hu illum;

»Ngħaddu issa sabiex neżaminaw l-ammont ta' kumpens non-pekunjarju. F'dan il-każ, l-ewwel qorti akkordat is-somma ta' għoxrin elf Euro (€20,000) kumpens non-pekunjarju. Bid-dovut rispett, dan l-ammont huwa eċċessiv għall-aħħar;

»Dwar kumpens non-pekunjarju, tajjeb jingħad illi kif qalet din il-qorti fl-aktar sentenzi riċenti, ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens non-pekunarju għal żminijiet illi hu ma kienx sid tal-fond. Id-dritt għal kumpens non-pekunjarju huwa dritt personali li ma jintiritx. ... ... Għalhekk, l-ammont ta' €20,000 f'kumpens non-pekunjarju huwa pjenament eċċessiv għall-aħħar;

»Għaldaqstant, hija l-fehma tal-esponent illi l-ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju akkordat lill-appellati mill-ewwel qorti huwa wieħed eċċessiv u għandu jiġi ridott sostanzjalment.«

24. L-atturi wieġbu illi "l-ammont pekunjarju u non-pekunjarju huwa ġust u mhux eċċessiv".

25. L-argumenti tal-appellant essenzjalment huma erbgħa: i) li għandu jsir it-tnaqqis fuq il-kriterji ta' Cauchi; ii) illi l-atturi huma ko-eredi u għandhom biss żewġ ishma minn tlieta (2/3) tal-fond, u għalhekk jistħoqqilhom biss tnejn minn tlieta tal-kumpens; iii) il-valur tal-fond żdied minħabba benefikati li saru minn min jokkupa l-fond; u iv) ma jingħatax kumpens

non-pekunjarju għaż-żmien meta l-fond ma kienx f'idejn l-atturi iżda f'idejn l-awturi tagħhom.

26. L-ewwel punt ma huwiex kontestat għax l-ewwel qorti stess għamlet it-tnaqqis fuq il-kriterju ta' Cauchi.

27. Il-fatt illi l-atturi kellhom biss tnejn minn tlieta ($^2/_3$) tal-proprjetà sakemm inqasam il-wirt ma għandux relevanza għall-kumpens pekunjarju, fid-dawl ta' dak li jgħid l-art. 946 tal-Kodiċi Ċivili

> »**946.** Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt.«

28. Mhux l-istess jingħad dwar il-kumpens non-pekunjarju billi dan ma jintiritx. Dan ifisser mhux biss illi l-atturi jistħoqqilhom biss tnejn minn tlieta ($^2/_3$) tal-kumpens non-pekunjarju iżda wkoll illi dan il-kumpens għandu jinħadem biss b'seħħ minn Awissu tal-2014 meta ġew nieqsa l-ġenituri tal-atturi.

29. Il-benefikati li setgħet għamlet il-konvenuta Alazumi u l-awtur tagħha meta kellhom il-fond b'enfitewsi jitqiesu proprjetà tas-sidien u għalhekk il-benefiċċju li jieħdu s-sidien minn dawn il-benefikati huwa bi dritt u mhux xi ħaġa li għandhom ipattu għaliha. L-argument tal-appellant illi sehem mill-valur lokatizju huwa dovut għal dawn il-benefikati ma huwiex ta' relevanza għal-likwidazzjoni tal-kumpens.

30. Ngħaddu mela għal-likwidazzjoni tal-kumpens.

31. Fl-interess tal-prevedibilità u tal-uniformità fid-deċiżjonijiet, din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi v. Malta mogħtija mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet

tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021[3] adottat il-kriterji li tagħti dik is-sentenza u jkun tajjeb li dawn jibqgħu jitħarsu. Għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) mill-kera fis-suq ħieles kif jingħad f'Cauchi huwa biss indikattiv u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari.

32. Maħdum fuq dawn il-kriterji, u mnaqqas il-kera li l-atturi u l-awturi tagħhom daħħlu jew setgħu daħħlu fiż-żmien relevanti, il-kumpens pekunjarju qiegħed jiġi likwidat fis-somma ta' sitta u għoxrin elf, mitejn u ħamsin euro (€26,250) kif muri fl-iskeda A li hija mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha.

33. Meta tqis illi l-atturi wirtu tnejn minn tlieta tal-fond fl-2014, u l-wirt inqasam biss fl-2021, il-qorti hija tal-fehma illi kumpens non-pekunjarju ta' elf u tliet mija u ħamsin euro (€1,350) ikun xieraq fiċ-ċirkostanzi.

34. Il-qorti għalhekk tillikwida l-kumpens, kemm pekunjarju u kemm morali, li jmiss lill-atturi fis-somma, b'kollox, ta' sebgħa u għoxrin elf u sitt mitt euro (€27,600).

35. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn sabet illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12A u 12B tal-Kap. 158 huma bi ksur tad-drittijiet tal-atturi u tikkonfermaha fejn sabet ksur minħabba t-tħaddim tal-art. 12 tal-istess Kap. 158, b'dan illi l-ksur għandu jitqies li baqa' jseħħ sa meta daħal fis-seħħ l-art. 12B tal-Kap. 158; tħassarha fejn illikwidat danni fis-

[3] Rik. 14013/19

somma globali ta' wieħed u ħamsin elf, u erbgħa u tmenin euro (€51,084) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' sitta u għoxrin elf, mitejn u ħamsin euro (€26,250) u dawk morali fis-somma ta' elf, tliet mija u ħamsin euro (€1,350), b'kollox sebgħa u għoxrin elf u sitt mitt euro (€27,600) flimkien mal-imgħaxijiet relativi kif ordnat l-ewwel qorti.

36. L-ispejjeż tal-ewwel grad, billi ma sarx appell dwarhom, jibqgħu kif regolati mill-ewwel qorti; l-ispejjeż tal-appell, billi fil-biċċa l-kbira l-aggravji tal-appell kienu ġustifikati, jinqasmu hekk: sehem minn erbgħa (¼) jħallsu l-Avukat tal-Istat u tliet ishma minn erbgħa (¾) iħallsuhom l-atturi.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr

Skeda A

Sena	Kera fis-suq	Kera kontrollat		Indiċi ta' inflazzjoni
	€	€		
1981	350.00	7.71	*	408.16
1982	350.00	46.25		
1983	350.00	46.25		
1984	350.00	46.25		
1985	350.00	46.25		
1986	350.00	46.25		
1987	440.00	46.25		
1988	440.00	46.25		
1989	440.00	46.25		
1990	440.00	46.25		
1991	440.00	46.25		
1992	440.00	46.25		
1993	585.00	46.25		
1994	585.00	46.25		
1995	585.00	46.25		
1996	585.00	62.32		549.95
1997	585.00	62.32		
1998	585.00	62.32		
1999	990.00	62.32		
2000	990.00	62.32		
2001	990.00	62.32		
2002	990.00	62.32		
2003	990.00	62.32		
2004	990.00	62.32		
2005	1,710.00	62.32		
2006	1,710.00	62.32		
2007	1,710.00	62.32		
2008	1,710.00	62.32		
2009	1,710.00	62.32		
2010	1,710.00	185.00		770.07
2011	3,420.00	185.00		
2012	3,420.00	185.00		
2013	3,420.00	197.32		821.34
2014	3,420.00	197.32		
2015	3,420.00	197.32		
2016	3,420.00	201.39		838.29
2017	4,800.00	201.39		
2018	2,800.00	117.48	**	
	52,570.00	3,194.89		

-20% =	42,056.00
-30% =	29,439.20
naqqas	3,194.89
Jifdal	26,244.31

* xahrejn

** seba' xhur