# QORTI KOSTITUZZJONALI

**IMĦALLFIN**

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

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.**

**Numru 34**

**Rikors kostituzzjonali numru 445/2021/1 MH**

**Catherine Farrugia u**
**Michael Farrugia**
***v.***
**Avukat tal-Istat u**
**Maria Grazia Tabone**

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija fl-1 ta' Lulju 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-*sede* kostituzzjonali li sabet ksur tad-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 rimedju ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens fl-ammont ta' mija u erbgħin elf, tliet mija

tmienja u tletin euro u erbgħin ċenteżmu (€140,338.40). L-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-atturi aħwa Farrugia huma s-sidien tal-fond bin-numru 11 ġja 4, Triq il-Kurat Mizzi, Qrendi li huma wirtu mingħand zijuhom Michele Farrugia li miet fis-7 ta' Novembru 1993.

3. Fis-26 ta' Ġunju 1978 l-imsemmi Michele Farrugia kien daħal f'kuntratt ta' enfitewsi temporanja fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino fejn ikkonċeda l-fond mertu tal-każ tallum lil Emanuel Tabone (ir-raġel tal-intimata Maria Grazia Tabone) għal wieħed u għoxrin sena dekorribbli mis-26 ta' Ġunju 1978.

4. Ġara li meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika fil-25 ta' Ġunju 1999 l-inkwilini Emanuel Tabone u martu l-intimata Maria Grazia Tabone kellhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fl-istess fond b'titolu ta' kera doppja u dan *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979.

5. Għalkemm ġew introdotti diversi emendi fil-liġijiet applikabbli għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum, fosthom l-Att X tal-2009, l-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, l-atturi aħwa Farrugia xorta waħda qed jirċievu kera irriżorja għall-fond tagħhom, li m'għandu x'jaqsam xejn mal-kera li jistgħu jirċievu likieku jikru l-fond fis-suq ħieles.

6. Minbarra dan, għalkemm Emanuel Tabone miet fis-16 ta' Diċembru 2009, l-inkwilina Maria Grazia Tabone għadha tgħix fl-imsemmi fond sal-ġurnata tallum u għad għandha l-protezzjoni tal-liġi biex tgħix hemm.

7. L-atturi dehrilhom illi dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom hekk kif imħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel

Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kien għalhekk li fetħu l-proċeduri tallum fejn talbu lill-qorti sabiex:

> »I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Maria Grazia Tabone (K.I. 282938(M) u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 11 ġja 4, Triq il-Kurat Mizzi, Qrendi, proprjeta' tal-istess rikorrenti.
>
> »II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprejta' 11 ġja 4, Triq il-Kurat Mizzi, Qrendi bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.
>
> »III. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.
>
> »IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u ai termini tal-Liġi.
>
> »V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi.
>
> »Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.«

8. L-intimata Maria Grazia Tabone wieġbet hekk:

> »1. Illi preliminarjament, permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħdin jabbużaw mill-proċess tal-proċedura kostituzzjonali, dan meta l-istess rikorrenti bdew proċeduri quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, ippresedut mill-Maġistrat Dr Monica Vella LL.D., rikors numru 257/2021, fl-ismijiet: Catherine Farrugia et kontra Maria Grazia Tabone et;
>
> »...
>
> »3. Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-premessi tal-atturi m'għandhomx mis-sewwa u huma infondanti kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet;
>
> »4. Illi l-esponenti flimkien mad-defunt żewġha, is-Sur Emanuel Tabone, kienu ħadu l-fond mertu għal dawn il-proċeduri taħt titolu ta' sub-enfitewsi għal sitta u għoxrin (26) sena[1];

1 L-enfitewsi kienet għal wieħed u għoxrin (21) sena.

»5. Illi wara l-iskadenza tas-sub-enfitewsi, l-esponenti flimkien mad-defunt żewġha komplew jirrisjedu ġewwa l-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera, b'kirja li tiżdied kull ħmistax-il (15) sena iżda ma tista' tkun iktar mid-dobbju taċ-ċens pagabbli fl-epoka;

»6. Illi wara li d-defunt Tabone mar għall-ħajja aħjar, l-esponenti baqgħet tirrisjedi ġewwa l-fond u dejjem ħallset il-kera skont il-modalitajiet maqbula u dik mitluba mar-rikorrenti;

»7. Illi l-esponenti qiegħda tokkupa l-fond taħt titolu validu fil-liġi u dan skont l-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;

»8. Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, l-epsonenti m'għandhiex tkun hi li tbati l-ispejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma tistax tkun ikkastigata għax ottemporat ruħha ma' ordni leġittima tal-Liġi. «

9. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

»...

»6. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat, tramite il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidt qua proprjetarja tal-fond. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

»7. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

»8. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrent bħala sid qua proprjetarju tal-fond in kwistjoni;

»9. Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' b'mod dejjaq imma għandha tevalwa u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesa' u cioe' mill-aspett ta' proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

»10. Illi b'referenza lejn it-talba għall-kull rimedju 'xieraq', wieħed irid jieħu kont tal-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema emendi jagħtu l-opportunita' lis-sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazjzoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors, ls-sidien jistgħu jitolbu wkoll li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera;

»11. Din il-liġi teżigi wkoll li jekk l-inkwilin ma jissodisfax 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. Dan jimplika allura li r-rikorrenti tista' terġa' tieħu l-fond lura. Magħdud ma' dan, jekk l-inkwilin jibqa' fil-fond, il-kera terġa' togħla wara sitt snin, sakemm ma jkunx intlaħaq ftehim ieħor bejn is-sid u l-inkwilin. Il-liġi tipprevedi li saħansitra jekk ikun hemm bdil fiċ-ċirkostanzi tal-inkwilin, is-sidien għandhom id-dritt jippreżentaw rikors quddiem il-bord fejn jitlob li l-kundizzjonijiet tal-kirja jiġu riveduti minħabba l-piż sproporzjonat li qegħdin jikkawżaw. Illi s-sidien jistgħu anke jitolbu li l-kirja tiġi xolta jekk juru li l-kerrej huwa persuna li ma jeħtieġx protezzjoni soċjali provduta fl-artikoli 5, 12 jew 12A u f'dan l-artikolu;

»12. Illi għaldaqstant dan l-artikolu fih innifsu diġa joffri rimedju lir-rikorrenti;

»13. Illi b'referenza għat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba, dawn l-istess talbiet m'għandhomx jiġu milqugħa;

»14. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

10. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, tilqa' t-tielet eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

»2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimata Maria Grazia Tabone;

»3. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti;

»4. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom numru 11 ġja 4, Triq il-Kurat Mizzi, Qrendi bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

»5. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti u tillikwida kumpens globali ta' mija u erbgħin elf, tlett mija tmienja u tletin ewro u erbgħin ċenteżmu, (€140,338.40) in kwantu għal mija tmienja u tletin elf, tlett mija u tmienja u tletin ewro u erbgħin ċenteżmu (€138,338.40) bħala danni pekunjarji u elfejn ewro (€2,000) bħala danni non pekunjarju, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat ta' l-Istat.

»6. L-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.«

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

»Fil-kawża odjerna r-rikorrenti bħala sidien tal-fond 11 ġja 4 Triq il-Kurat Mizzi, Qrendi jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tal-Malta ("il-Kostituzzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti. Huma qed jitolbu wkoll rimedji opportuni biex jikkumpensaw għal tali vjolazzjoni.

»Minn naħa tagħhom l-intimati, apparti xi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, irrespinġew il-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

»…

»Fit-tieni talba tar-rikorrenti huma qed jitolbu lill-Qorti tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għal tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni. Huma qed jitolbu wkoll rimedji xierqa.

»...

»… il-Qorti ssib li bit-tħaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti ir-rikorrenti sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

»Għalhekk sejra tintlaqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u l-Qorti sejra tagħti r-rimedji li jidhrilha opportuni fiċ-ċirkustanzi.

»Għall-istess raġunijiet tiċħad l-eċċezzjonijiet enumerati 5 sa 12 imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat.

»3. Fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tagħhom ir-rikorrenti jitolbu lill-Qorti tordna l-ħlas ta' kumpens u danni pekunarji u non-pekunarji mill-Istat, liema ħlas għandu jagħmel tajjeb għalih l-intimat Avukat tal-Istat.

»Fiċ-ċirkustanzi u in vista tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huma jimmeritaw li jingħataw ukoll kumpens adegwat li jagħmel tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali tagħhom.

»…

»A bażi ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali li l-Qorti sejra tabbraċċja sabiex tillikwida l-kumpens hija tissenjala in partikolari diversi kunsiderazzjonijiet ewlenin fosthom:

»1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li r-rikorrenti kienu ntitolati għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimata Busuttil kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12 tal-Kap 158 u l-kera li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

»2. L-għan soċjali intiż li jintlaħaq mill-liġi mpunjata u ċioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;

»3. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxu sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta';

»4. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

»Ħadet ukoll in konsiderazzjoni l-iżvillupi ġurisprudenżjali fir-rigward tal-kumpens ġust dovut għalhekk il-Qorti tirreferi għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ suċċitat Av. Dr Mallia et vs Avukat tal-Istat et dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

> »"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

»Għalhekk jekk il-Qorti tieħu dan in konsiderazzjoni u tara il-valuri stabbiliti mill-perit tekniku;

| | |
|---|---|
| »1999 | valur lokatizju €4,639 fis-sena |
| »2004 | valur lokatizju €7,594 fis-sena |
| »2009 | valur lokatizju €10,444 fis-sena |
| »2014 | valur lokatizju €10,213 fis-sena |
| »2019 | valur lokatizju €15,933 fis-sena |
| »2021 | valur lokatizju €19,200 fis-sena |

»u tapplika t-tnaqqis rifless fis-sentenza appena ċitata għalhekk ukoll il-kera perċepita lil Qorti qegħda tikkalkula fuq dak prodott u mhux kontradett fl-affidavit ta' Catherine Farrugia, b'hekk tasal għal ammont ta' kompensazzjoni fl-ammont ta' mija tmienja u tlettin elf, tlett mija u tmienja u tlettin ewro u erbgħin ċentezmu, €138,338.4. Iżid bħala danni non pekunjarji fis-somma ta' elfejn ewro, €2,000.

»Dawn is-sommom għandu jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat Ġenerali in rappresentanza ta' l-Istat.«

12. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-21 ta' Lulju 2022 li għalih wieġbu l-atturi fis-26 ta' Lulju 2022.

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

»…

»… dan l-appell jolqot biss il-kap tas-sentenza dwar il-kumpens mogħti ta' €140,338.40, fejn €138,338.40 huwa kumpens pekunjarju u €2,000 huwa kumpens mhux pekunjarju: ... ... ...

»Illi dan l-appell qiegħed jiġi intavolat stante li fl-umli opinjoni tal-esponent u in linea mal-ġurisprudenza riċenti, l-kumpens mogħti kellu jkun ferm inqas minn hekk;

»…

»Illi l-ewwelnett l-esponent jissottometti illi fil-komputazzjoni tagħha, l-Ewwel Qorti ma kellix tieħu in konsiderazzjoni dak iż-żmien wara April tas-sena 2018 u dan tenut kont tar-rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrenti. Illi dan irrikonoxxietu l-Ewwel Qorti stess meta saħħqet: *"5. B'referenza għall-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 ċitat mill-intimati li daħal fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018 (illum sostitwit bl-Att XXIV tal-2021) il-Qorti tirrileva li għalkemm minn mindu daħal fis-seħħ dan l-artikolu sar titjib sostanzjali fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, dan l-artikolu ma jistax jitqies li jinnewtralizza l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li kien diġa seħħ fis-snin ta' qabel"* (pġ47 tas-sentenza);

»Illi l-esponent jissottometti li permezz tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien tal-fond in kwistjoni setgħu jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera fejn setgħu jitolbu li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet *Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et* (deċiża 06/10/20) *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali".* In fatti dan jidher li għamluh;

»Illi konsegwentement l-esponent jissottometti illi l-Ewwel Onorabbli Qorti ma kellhiex tieħu kont ta' dawk is-snin wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u dan stante li mil-2018 'il quddiem ir-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli;

»Illi l-esponent jagħmel referenza lejn skorta ta' sentenzi fejn ġie rikonoxxut illi l-artikolu 12B tal-kapitolu 158 jipprovdi rimedju għas-sitwazzjoni fejn teżisti kirja regolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-kwantum tal-kirja mħallsa tista' tiġi aġġustata b'mod proporzjonali u b'hekk ma nstabx ksur wara d-data tal-introduzzjoni tal-Att tal-2018 u anqas ingħata kumpens wara l-introduzzjoni tal-artiklu 12B f'April 2018 stante li ma nstagħbet l-ebda leżjoni:

»...

»Illi fl-umli fehma tal-esponent, il-fattispeċie tal-każ in kwistjoni ma jimmeritawx li jiġi mogħti xi kumpens eżorbitanti, kif fil-fatt ingħata;

»Illi huwa stabbilit fil-ġurisprudenza anke dik Ewropea illi fil-każijiet li jittrattaw miżuri leġittimi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali maħsuba appuntu biex tiġi mkattra l-ġustizzja soċjo-ekonomika, il-kumpens li għandu jiġi mogħti lis-sidien minħabba din l-interferenza għandha tkun anqas mill-kumpens sħiħ li seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ

fuq l-indikaturi tas-suq liberu (Ara ECHR Każ *Ghigo vs Malta*, 17 ta' Lulju 2008,

»Illi fl-umli fehma tal-esponent, il-fattispeċie tal-każ in kwistjoni ma jimmeritawx li jiġi mogħti xi kumpens eżorbitanti, kif fil-fatt ingħata;

»Illi huwa stabbilit fil-ġurisprudenza anke dik Ewropea illi fil-każijiet li jittrattaw miżuri leġittimi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali maħsuba appuntu biex tiġi mkattra l-ġustizzja soċjo-ekonomika, il-kumpens li għandu jiġi mogħti lis-sidien minħabba din l-interferenza għandha tkun anqas mill-kumpens sħiħ li seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq liberu (Ara ECHR Każ *Ghigo vs Malta*, 17 ta' Lulju 2008...; Każ *Edwards vs Malta*, 17 ta' Lulju 2008...);

»Illi huwa biss fejn hemm "*manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession*", li, "*full restitution of losses is generally awarded.*" (Q.E.D.B. Appl. 31107/95 – *Iatridis vs. Greece* deċiża 19 October 2002; u Appl. 1355/89 *Papamichopoulos vs. Greece* deċiża 24 ta' Ġunju 1993). Propriju f'dan il-każ l-Ewwel Onorabbli Qorti stess għarrfet fis-sentenza tagħha li l-interferenza fil-proprjeta' tas-sidien saret skont il-liġi u twettqet biex tilħaq għanijiet soċjali fl-interess pubbliku imma mbagħad jidher li l-istess Onorabbli Qorti warrbet minn quddiem għajnejha dan il-fatt meta ġiet biex tillikwida d-danni kostituzzjonali;

»Il-kumpens kostituzzjonali ried neċessarjament jieħu qies wkoll tal-għan leġittimu li mmotiva dik il-miżura u cjoe' l-interess pubbliku inerenti f'miżuri maħsuba biex ikabbru l-ġustizzja soċjali billi tiġi pprovduta dar lil ħaddieħor li jeħtieġha. F'każijiet bħal dawn il-kumpens pagabbli kellu jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed kapaċi jġib minn fuq is-suq (ara sentenza *Carmen Cassar vs. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et* tal-Qorti Kostituzzjonali tat-12 ta' Lulju 2011);

»Wara kollox ġie mtenni għadd ta' drabi li fil-kalkolu ta' *"just satisfaction"* m'għandux jiġi meqjus il-kriterju tad-differenza bejn il-valur tal-fond vojt u l-valur tal-fond mikri. Dan għaliex il-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li jistgħu jinġabru quddiem il-qrati ordinarji (ara s-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, *Philip Grech proprio et nomine vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et* maqtugħa fis-17 ta' Diċembru 2010 u *Victor Gatt et vs Avukat Ġenerali et* tal-5 ta' Lulju 2011);

»17. Dan ġie ripetut riċentament mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza *Maria Stella sive Estelle Azzopardi et vs Avukat Ġenerali* ***et*** deċiża fit-30 ta' Settembru 2016, meta ntqal li, *"ir-rimedju li tagħti din il-qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa."* Ara wkoll is-sentenza *Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et* deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016;

»Fattur ieħor rilevanti fil-kuntest tal-għoti tal-kumpens huwa x-xebh ma' kawżi simili. Fl-aħħar snin il-Qorti Kostituzzjonali tat ħafna sentenzi dwar każijiet li jinvolvu l-liġijiet speċjali tal-kera u taċ-ċens u għalhekk dawn kellhom iservu ta' gwida lill-Ewwel Onorabbli Qorti;

»Jiġi b'hekk li l-kumpens ta' €140,338.40 ordnat mill-Ewwel Onorabbli Qorti huwa wieħed eċċessiv li jixraqlu jiġi mnaqqas bħalma ġara f'kawżi oħra... ... ...

»Tassew meta wieħed iqabbel il-kumpens mogħti mill-Ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza appellata mal-kumpens mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali f'dawn l-aħħar snin, huwa manifest li l-kumpens mogħti fis-sentenza appellata huwa wieħed għoli. Fil-fehma tal-esponent dan il-kumpens għandu jkun inqas minn dak mogħti mill-Ewwel Onorabbli Qorti, sabiex dan jirrifletti l-każistika riċenti;

»F'dawn iċ-ċirkostanzi kollha għalhekk il-kumpens ta' €140,338.40 mogħi mill-ewwel Onorabbli Qorti għandu jiġi ridott sostanzjalment;«

14. L-atturi wieġbu hekk:

»Illi s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-1 ta' Lulju 2022 hija ġusta u timmerita konferma.

»Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) segwiet is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem f'Cauchi vs Malta, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, fejn ġie deċiż illi l-appellati għandhom jirċievu 50% tad-dannu kollu minnhom soffert tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja li skadiet fil-25 ta' Ġunju 1999 …

»Illi l-fond kien ingħata mingħand iz-ziju tar-rikorrenti Michele Farrugia li miet fis-7 ta' Novembru 1993 u li l-wirt tiegħu ġie debitament dikjarat causa mortis fl-10 ta' Marzu 1994, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino.

»Illi kif jirriżulta mill-istess testment u dikjarazzjoni causa mortis, l-appellati huma ko-eredi tal-mejjet zijuhom Michele Farrugia, u l-fond in kwistjoni iddevolva fuqhom ai termini tal-Liġi.

»Illi hawn issir referenza għas-sentenzi deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali, Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat et, u Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et, deċiżi fl-4 ta' Mejju 2022, fejn il-Qorti llikwidat id-dannu kollu soffert tul il-ħajja tad-decujus, pero fil-każ in eżami, d-decujus Michele Farrugia kien diġa' mejjet fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja biex b'hekk l-intimati appellati għandhom jirċievu d-dannu kollu minnhom soffert mill-1999 sa llum, u dan stante illi minkejja illi huma ppreżentaw rikors quddiem il-Bord tal-Kera 257/2021 MV fl-ismijiet Catherine Farrugia et vs Maria Grazia Tabone, li hu differit għas-smiegħ għas-seduta tal-10 ta' Jannar 2023, għax il-Periti Tekniċi mqabbda mill-Bord ma rrediġewx ir-rapport tagħhom, u għalhekk wieħed jippretendi li din il-kawża ser ittul xi sentejn oħra qabel ma jkun hemm eżitu finali, u kif kulħadd jaf illi jsir normalment illi l-Bord tal-Kera jistipola l-awment dovut mhux mill-preżentata tar-rikors imma mid-data tas-sentenza, u għalhekk huma mhux ser jkunu qed jirċievu l-kumpens għall-perijodu interim bejn il-preżentata tar-rikors għall-awment u s-sentenza.

»Illi għalhekk is-sentenza hija ġusta u timmerita konferma u l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud u skartat bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra tiegħu.«

15. L-appell tal-Avukat tal-Istat huwa legalment fondat u għaldaqstant ser jintlaqa'.

16. Il-proċeduri li nfetħu mill-atturi appellati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-1 ta' Lulju 2021 għadhom pendenti sal-ġurnata tallum [2] u għaldaqstant ċertament li jkun prematur li din il-qorti tiddikjara li komplew jinkisru d-drittijiet fundamentali tal-atturi appellati wkoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 [3] qabel ma tingħata deċiżjoni finali dwar din il-kwistjoni mill-imsemmi bord.

17. Kif ipprovdiet din il-qorti fil-każ ta' <u>Albert Cassar *et v.* Il-Prim Ministru *et*</u> [4]:

> »... 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...«

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

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

---

[2] Ara l-proċeduri fl-ismijiet <u>Catherine Farrugia *et v.* Maria Grazia Tabone *et*</u> (Rik. Nru. 257/2021) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera

[3] Dan l-Att daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018 (ara Avviż Legali 259 tal-2018)

[4] Q.K., 4. ta' Mejju 2022 (Rik. Kost. Nru. 130/2019/1 LM)

19. Din il-qorti lanqas ma' taqbel mal-argument imressaq mid-difensur tal-atturi appellati fir-risposta tagħhom għall-appell tal-Avukat tal-Istat fis-sens li huma ħaqqhom ukoll kumpens mid-data tal-preżentata tar-rikors għall-awment quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u sad-data tas-sentenza finali tal-Bord. Skond huma ħaqqhom dan il-kumpens peress li l-istess Bord "*jistipola l-awment dovut mhux mill-preżentata tar-rikors imma mid-data tas-sentenza*" u għaldaqstant "*huma mhux ser jkunu qed jirċievu l-kumpens għall-perijodu interim bejn il-preżentata tar-rikors għall-awment u s-sentenza.*" [5]

20. Fl-ewwel lok, fil-proċeduri tallum l-atturi appellati talbu kumpens "*għall-perijodu mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u cioe mis-26 ta' Ġunju 1999 sal-preżentata tar-rikors odjern*." [6] Ma jistgħux, għalhekk, issa jippretendu kumpens "*għall-perijodu interim bejn il-preżentata tar-rikors għall-awment u s-sentenza*" [7] kif isostnu fir-risposta tagħhom għall-appell tal-Avukat tal-Istat.

21. Minbarra dan, kif ipprovdiet din il-qorti fis-sentenza tagħha tad-29 ta' Marzu 2023 fl-ismijiet <u>Carmelo Said *et v.* Avukat tal-Istat *et*</u>: [8]

> »... jirriżulta li kien biss fis-17 ta' Awwissu 2021 li r-rikorrenti fetħu kawża għar-reviżjoni tal-kera, u dan ai termini tal-Art. 12B tal-Kap. 158 (Rikors Nru: 485/2021 LC fl-ismijiet Carmelo Said et v. Lewis sive Louis Casha et). Ma kien hemm xejn x'iżommhom milli jiftħu l-kawża qabel. Dan apparti li fil-kors ta' dik il-kawża u wkoll kieku fetħu l-kawża qabel dakinhar, kellhom il-fakultà li pendente lite jitolbu lill-Bord sabiex iżid il-kera (Art. 12B(6) tal-Kap. 158).«

---

[5] Ara *fol*. 129

[6] Ara *fol*. 3

[7] Ara *fol*. 129

[8] Rik. Kost. Nru. 49/2021/1

22. Ir-raġunament ta' din il-qorti fil-każ hawn fuq imsemmi japplika wkoll għall-każ odjern. Kif ingħad aktar 'l fuq kien biss fl-1 ta' Lulju 2021 li l-atturi appellati ddeċidew li jiftħu l-proċeduri appożiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u ma kien hemm xejn x'iżommhom milli jiftħu dawn il-proċeduri qabel. Minbarra dan, setgħu wkoll jitolbu lill-Bord sabiex iżid il-kera *pendente lite*.

23. Għar-raġunijiet hawn fuq imsemmijin, il-perjodu relevanti għall-finijiet ta' kumpens dovut lill-atturi appellati għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom huwa mis-26 ta' Ġunju 1999 sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 fl-1 ta' Awwissu 2018.

24. Maħdum bil-kriterji ta' <u>Cauchi</u>, u wara li tqis dak li daħħlu jew setgħu jdaħħlu l-atturi, it-telf li ġarrbu l-atturi aħwa Farrugia huwa qrib wieħed u tmenin elf u mitejn euro (≈ €81,200), kollox kif muri fi Skedi A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha.

25. Ma' dan l-ammont għandu jiżdied il-kumpens non-pekunjarju likwidat mill-ewwel qorti, li minnu ma sarx appell.

26. Il-qorti għalhekk tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji dovuti lill-atturi aħwa Farrugia fl-ammont ta' tlieta u tmenin elf u mitejn euro (€83,200) b'kollox.

27. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tvarja s-sentenza appellata billi tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut lill-atturi aħwa Farrugia bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji fl-ammont ta' tlieta u tmenin elf u mitejn euro (€83,200) u

tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas dan l-ammont b'sodisfazzjoni sħiħ tal-pretensjonijiet tal-atturi.

28. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; dawk tal-appell iħallsuhom l-atturi.

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

Deputat Reġistratur
da

## Skeda A

| Sena | kera xieraq | kera li daħlu jew li setgħu jdaħħlu l-atturi | |
|---|---|---|---|
| 1999 | € 2,320 | €186.35 | * |
| 2000 | € 4,639 | €372.70 | |
| 2001 | € 4,639 | €372.70 | |
| 2002 | € 4,639 | €372.70 | |
| 2003 | € 4,639 | €372.70 | |
| 2004 | € 7,594 | €372.70 | |
| 2005 | € 7,594 | €372.70 | |
| 2006 | € 7,594 | €372.70 | |
| 2007 | € 7,594 | €372.70 | |
| 2008 | € 7,594 | €372.70 | |
| 2009 | €10,444 | €372.70 | |
| 2010 | €10,444 | €372.70 | |
| 2011 | €10,444 | €372.70 | |
| 2012 | €10,444 | €372.70 | |
| 2013 | €10,444 | €397.51 | |
| 2014 | €10,213 | €397.51 | |
| 2015 | €10,213 | €397.51 | |
| 2016 | €10,213 | €405.71 | |
| 2017 | €10,213 | €405.71 | |
| 2018 | € 5,958 | €236.66 | ** |
| | €157,876 | €7,272.06 | |
| | | | |
| - 30% = | €110,530 | | |
| - 20% = | € 88,424 | | |
| Naqqas | € 7,272 | | |
| Jifdal | € 81,152 | | |

* sitt xhur
** seba’ xhur

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da