QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 8 ta' April, 2024.

Numru 16

Rikors numru 36/21/1 FDP

Maria Zerafa

v.

L-Avukat tal-Istat u John Mary Apap

1. Dan huwa appell ta' Maria Zerafa, minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha ta' nhar il-31 ta' Ottubru, 2022, permezz ta' liema l-Ewwel Qorti sabet illi bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta)** għaċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum, inkisru d-drittijiet fondamentali tal-attriċi mħarsin bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Bħala rimedju għal dan il-ksur, l-Avukat tal-Istat ġie ordnat sabiex iħallas kumpens lill-attriċi f'danni

pekunarji fl-ammont ta' tnax-il elf, seba' mija, tmienja u sebgħin ewro (€12,778).

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn:

> *"15. Jirriżulta li r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond, ħanut numru 47, Triq Sir Ugo Mifsud Lija, kif jidher li ġie akkwistat permezz ta' kuntratt ta' l-20 ta' Lulju 2005 għal valur ta' Lm8,000 (fol 3).*
>
> *16. Jirriżulta li l-imsemmi fond kien inkera lil John Mary Apap, li huwa ziju tar-rikorrenti, madwar ħamsin (50) sena ilu, liema kirja hija protetta bil-Kap. 69, u l-kera fis-sena 2005 kienet ta' LM50 fis-sena. Jirriżulta sussegwentement, li l-kera għoliet permezz tal-emendi relevanti għall-kirjiet kummerċjali biex il-kera saret €265 fis-sena, kif jidher f'Dok MZ2 (fol 12).*
>
> *17. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur tas-suq tal-fond 47, Triq Sir Ugo Mifsud Lija, ġie stmat għall-valur ta' €50,000, u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli), illum il-ġurnata, huwa ta' €2,520.*
>
> *18. Jirriżulta wkoll illi l-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mill-2005 sal-2021, fir-rapport tagħha:*
>
> - *Il-valur lokatizzju fl-2005 kien ta' €1,440 fis-sena.*
> - *Il-valur lokatizzju fl-2010 kien ta' €1,680 fis-sena.*
> - *Il-valur lokatizzju fl-2015 kien ta' €1,750 fis-sena.*
> - *Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta' € 2,520 fis-sena".*

3. L-attriċi dehrilha li dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha u għalhekk ressqet din l-azzjoni odjerna u talbet lill-Ewwel Qorti:

> *"i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Kap. 69 u tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta in relazzjoni mal-kirja tal-fond sebgħa u erbgħin (47), Triq Sir Ugo Mifsud, Lija irriżultat fi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan ai termini tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u ta' l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, **Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta**; u*

ii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur u tiddikjara l-inapplikabilità tal-Kap. 69 u tal-Artikoli rilevanti tal-Kap.16, kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti".

4. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

"1. ILLI preliminarjament, ir-rikorrenti għandha tindika eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 u minn kwalunkwe liġi oħra, li skont hi jiksrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjetà msemmija;

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

*3. ILLI, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa mibni fuq l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**, tali ilment huwa nsostenibbli stante li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti, imma sempliċiment ikkontrolla l-użu tal-proprjetà;*

*4. ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ flinteress ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

*5. ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;*

6. ILLI l-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbilta' ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilita' fis-servizz pubbliku provdut minn dawn lintrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli

żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra ddrittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. ILLI rigward l-ilmenti min-naħa tar-rikorrenti fuq l-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, xieraq li jiġi enfasizzat li l-kera hija eżistenti għal snin twal u ċioe, ferm qabel ma r-rikorrenti għażlet, minn jeddha, illi tixtri l-fond de quo. Meta r-rikorrenti xtrat dan il-fond fl-2005, hi kienet ben konxja illi tali fond huwa assoġġettat għal tali kera u, ċertament, xtrat l-istess fond bi prezz vantaġġjuż;

*8. ILLI għal dak li għandu x'jaqsam mal-isproporzjon fil-kera, l-**Artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-**Artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028 di piu' il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*

9. ILLI, anke jekk ir-rikorrenti qed issostni li hi qed iġġorr piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed tirċievi bħalissa ma jirriflettix il-valur lokatizju ta' fuq is-suq, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew bl-iżgumbrament tal-konvenut. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fil-liġi biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament talokkupanti;

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".

5. L-intimat Apap wieġeb hekk:

"Illi in linea preliminari l-esponent umilment eċċepixxi li r-rikorrenti għażlu li ma jużufruwixxux mir-rimedju ordinarju mogħti lilhom bl-att nru XXVII tal-2018 fejn ir-rikorrenti jistgħu jadixxu l-Bord tal-Kera biex jiffissa l-kera xierqa tal-fond in kwistjoni. Illi huwa biss wara loperat tal-Bord li tista' titqies hemmx vjolazzjoni tad-dritt Kostituzzjonali tar-

rikorrenti minħabba nuqqas ta' proporzjonalita u mhux altrimenti;

Illi l-esponent ma huwa bl-ebda mod qiegħed jilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u in kwantu jgawdi l-protezzjoni tal-liġi ddritt tiegħu għall-eżistenza denja u xierqa fid-dar tiegħu huwa dritt fondamentali ukoll li jixraq li jiġi protett, anzi jissupera d-dritt tar-rikorrenti;

Illi naturalment dwar il-passat u l-vjolazzjoni tad-dritt fondamentali tar-rikorrenti fil-passat irid jirrispondi lis-stat li għamel il-liġi u mhux l-intimata; għal dak li jirrigwarda l-futur fil-2018 l-leġislatur daħħal fis-seħħ liġi li intiż biex jġib il-kera għall-ammont xieraq u b' hekk toħloq il-bilanċ rikjest fil-liġi bejn id-drittijiet tal-partijiet. Ir-rikorrenti naqsu li jużufruwixxu min dan ir-rimedju biex jippremettu li l-kera tiġi fissata skond il-liġi.

Illi fir-rigward tal-akkwist mir-rikorrenti jrid jingħad li dan sar bi prezz li kien jirrifletti l-fatt għal-protezzjoni tal-liġi lill-inkwilin u għalhekk issa r-rikorrent ma tistax tilmenta mill-ksur tad-drittijiet tagħha.

Ċertament m' hemmx lok għall-ebda żgumbrament billi l-intimat huwa preparat iħallas kera adegwata skond il-mezzi tiegħu, għall-fond lilhu mikri".

6. L-Ewwel Qorti ddeċidiet is-segwenti:

"Tiċħad l-eċċezzjoni preliminari ta' l-intimat John Mary Apap.

Tilqa' t-tieni eċċezzjoni limitatament għall-fatt, li l-intimat Apap ma jistax jinstab ħati ta' vjolazzjoni ta' drittijiet umani.

Iżda tiċħad it-tieni eċċezzjoni ta' l-intimat, fejn ġie sostnut li d-dritt tiegħu jissupera d-drittt tar-rikorrenti.

Tilqa' limitatament it-tielet eċċezzjoni, billi tiddikjara li huwa l-Istat li għandu jirrispondi jekk jinstab li hemm leżjoni ta' drittijiet u mhux l-intimat Apap, filwaqt illi tiċħad irrimanenti tielet eċċezzjoni.

Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet ta' l-intimat John Mary Apap għall-motivi spjegati.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.

Tilqa' limitatament l-Ewwel Talba tar-rikorrenti, kif ġej billi:

*Tiddikjara illi l-applikazzjoni tal-**Kap. 69** u tal-**Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** in relazzjoni mal-kirja tal-fond sebgħa u erbgħin (47), Triq Sir Ugo*

*Mifsud, Lija, irriżultat fi ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrent, u dan ai termini tal-**Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea**, **Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta** iżda mhux ai termini tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**.*

Tilqa' limitatament it-Tieni Talba tar-rikorrenti u:

*Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens lir-rikorrenti f'danni pekunjari fl-ammont ta' tnax-il elf, sebgħa mija u tmienja u sebgħin Euro (€12,778) abbażi tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Iżda ma tilqax it-talba rigwardanti l-imgħaxijiet.*

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' tnax-il elf, sebgħa mija u tmienja u sebgħin Euro (€12,778) lir-rikorrent bħala kumpens kif fuq deskritt.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat.."

7. Il-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti għall-appell ta' Maria Zerafa u li wasslu lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

*"**Ikkunsidrat***

*19. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qiegħda, permezz tal-azzjoni preżenti, tilmenta li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, u l-liġijiet viġenti qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha. Konsegwentement ir-rikorrenti qed tikkontendi li dan qed jikser l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta)**.*

(…)

*35. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-iżgumbrament ta' l-intimat m'għandux ikun rimedju.*

36. Ikkunsidrat li l-ilment prinċipali tar-rikorrenti f'dan il-każ jirrigwarda leżjoni ta' dritt fundamentali. Din il-Qorti ser timxi strettament ma' dak mitlub fit-talbiet kif dedotti, fejn ir-rikorrenti talbet rimedji jekk jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha iżda ma talbitx speċifikatament l-iżgumbrament ta' l-intimat mill-fond.

37. Għalhekk, din il-Qorti ser iżżomm strettament ma' l-istħarriġ relevanti f'dan il-każ, li jikkonċerna hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali. Dan ċertamnet ma jimpinġix fuq id-drittijiet mogħtija lill-intimat Apap permezz tal-liġijiet viġenti.

38. Għalhekk, din il-Qorti, bl-ebda mod m'hija ser tidħol jew tiddeċiedi dwar kwistjoni ta' żgumbrament, għaliex dan ma ġiex rikjest mir-rikorrenti f'din il-proċedura.

39. Fid-dawl ta' dan, tirrespinġi l-ħames eċċezzjoni ta' l-intimat.
»Meritu tal-każ

*40. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern, huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi ta' l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol talKonvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali**, wara l-kirja rigward il-fond numru sebgħa u erbgħin (47) Triq Sir Ugo Mifsud, Lija, billi qed jiġi sostnut li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrenti bl-operazzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kera tal-Bini, ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, u bil-liġijiet viġenti, meta kien qed jingħata d-dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin*

(…)

*59. Fil-każ in eżami, jirriżulta, li l-fond in kwistjoni kien soġġett għal kera koperta bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Ir-rikorrenti meta akkwistat il-fond mertu ta' din ilvertenza fis-sena 2005 kienet ta' Lm50 fis-sena. Madankollu, il-kera sussegwentement ġiet awmentata matul is-snin u llum il-kera hija ta' € 265 fis-sena Il-Perit nominata mill-Qorti stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta' valur ta' €50,000 u l-valur lokatizzju fis-sena 2021 fl-ammont ta € 2,520.*

*60. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond 47, Triq Sir Ugo Mifsud Lija, kienet ilha għaddejja għal diversi snin u kienet koperta bil-**Kap. 69**. Ir-rikorrenti akkwistat l-imsemmi fond, konsistenti f'ħanut fis-sena 2005, kif jidher minn Dok MZ1 a fol 3. Iżda, l-ilment tar-rikorrenti huwa bbażat ukoll fuq in-nuqqas ta' proporzjon bejn id-dritt tas-sid u tal-inkwilin, matul is-snin, konsegwenza ta' linterferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini li kkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

(…)

*69. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u l-liġijiet viġenti, ħalqu sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, seħħ vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent.*

70. Għalhekk, il-Qorti ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali

*tar-rikorrenti a tenur tal-***Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea***.*

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

Kumpens

72. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti, talbet lill-Qorti sabiex tipprovdilha rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom solament ir-rikorrenti talli inkisru d-drittijiet tagħha.

(…)

75. Jirriżulta li ir-rikorrenti talbet għall-ħlas ta' kumpens, li l-Qorti tifhem li jfisser pretenzjoni għal danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta.

76. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, ir-rikorrent, qed jikkontendi li għandu jirċievi d-danni kollha tal-okkupazzjoni tal-fond. Din il-Qorti tqis li l-unika perjodu li jista` jiġi ikkunsidrat għal-leżjoni sofferta huwa minn meta r-rikorrenti akkwistat il-fond de quo, permezz tal-kuntratt ta' akkwist Dok MZ3 a fol 3 tal-proċess.

Data ta' Leżjoni

77. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

78. Jirriżulta madankollu, kif premess, li l-fond kien ilu mikri lil John Mary Apap għal madwar ħamsin sena.

79. Jirriżulta madankollu, illi r-rikorrent, akkwistat il-fond mertu tal-kawża odjerna, ossija l-fond 47, Triq Sir Ugo Mifsud Lija, b'kuntratt li sar fl-20 ta' Lulju 2005. Għalhekk, stabbilit dan, kwalsiasi kumpens li għandha tingħata r-rikorrenti għandu jibda jiddekorri biss minn Lulju 2005.

Danni Pekunarji

(…)

84. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti w il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 16 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2005 sas-sena 2021

- *Il-valur lokatizzju fl-2005 kien ta' € 1,440 fis-sena.*
- *Il-valur lokatizzju fl-2010 kien ta' € 1,680 fis-sena.*

- *Il-valur lokatizzju fl-2015 kien ta' € 1,750 fis-sena.*
- *Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta' € 2,520 fis-sena.*

85. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku minn Lulju 2005 sa Jannar 2021, meta ġie ppreżentat il-każ odjern, ifisser li l-kumpens ser jinħadem fuq medda ta' ħmistax 'il sena, jiġifieri mis-sena 2005 sas-sena 2020.

a) Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €26,870.

b) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €8,065) li jħalli bilanċ ta' €18,809.

c) Minn tali ammont għandha ssir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €3,762) li jħalli bilanċ ta' €15,047.

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 2005 'il quddiem. Għalhekk, il-kera riċevuta fl-ammont ta' €116.45 fis-sena mis-sena 2005 sas-sena 2015 għal-għaxar snin, ossija total ta' €1,164.50, €215 fis-sena għas-sentejn ta' 2016 u 2017, ossija total ta' €430 u €225 għat-tlett snin bejn 2018 sa l-aħħar tas-sena 2020, ossija total ta' €675, li lkoll flimkien jammontaw għall-kera totali perċepita fl-ammont ta' €2,269. Meta jitnaqqas dan l-ammont tħalli bilanċ finali ta' tnax-il elf, sebgħa mija u tmienja u sebgħin Euro (€12,778).

(…)

Danni Non-Pekunarji

88. Din il-Qorti tosserva illi meta r-rikorrenti akkwistat il-fond, hija kienet ben konxja illi l-fond kien okkupat miz-ziju tagħha, l-intimat John Mary Apap, u għalhekk kien ben a korrent tal-fatt illi l-post kien qed jintuża ġia bħala ħanut. Għalhekk il-Qorti ssibha ferm diffiċli illi tikkonċedi wkoll danni non-pekunjarji lir-rikorrent illi kienet akkwistat tali fond bi prezz ċertament soġġett għall-kundizzjoni illi kien fih iz-ziju tagħha, ossija ta' Lm8,000.

89. Għalhekk il-Qorti tqis illi danni non-pekunjarji ma għandhomx jingħataw, fiċ-ċirkostanzi tal-każ".

8. L-attriċi appellat b'rikors tat-18 ta' Novembru, 2022, fejn qajmet żewġ aggravji: (i) L-Ewwel Qorti naqset milli tneħħi l-protezzjoni li tgawdi l-kirja inkwistjoni taħt **Kap. 69** u l-artikoli relevanti tal-**Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, filwaqt li ma għamlet xejn sabiex jieqaf il-ksur tad-drittijiet

fundamentali tagħha ġaladarba l-attriċi ma ngħatat l-ebda mod kif issa tista' titlob kera raġonevoli, u (ii) il-kumpens mogħti huwa baxx wisq fid-dawl illi ma ngħataw ebda danni pekunarji bħala kumpens għas-sena 2022 u l-futur, u lanqas danni non-pekunarji mill-Ewwel Qorti. Għal dan l-appell, wieġeb għalih biss l-Avukat tal-Istat fis-6 ta' Diċembru, 2022.

Konsiderazzjonijiet

L-Ewwel Aggravju:

9. Il-Qorti ser tindirizza l-Ewwel Aggravju li permezz tiegħu r-rikorrenti tgħid illi minkejja li fit-tieni talba kif dedotta minnha fir-rikors maħluf hija talbet lill-Ewwel Qorti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur u tiddikjara l-inapplikabbilità tal-**Kap. 69 u l-artikoli relevanti tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-Ewwel Qorti naqset milli tneħħi l-protezzjoni li tgawdi l-kirja inkwistjoni, u naqset ukoll milli twaqqaf il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha peress li l-attriċi m'għandha l-ebda mod kif issa tista' titlob kera raġonevoli. Fil-fatt, dan l-aggravju ġie mfisser mill-attriċi b'dan il-mod:

> *"7. Illi huwa stabbilit mill-ġurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti li f'kawżi ta' indole kostituzzjonali jew konvenzjonali m'għandux jiġi ordnat l-iżgumbrament, li għandu jitħalla f'idejn il-Bord li Jirregola l-Kera, iżda li għandha titneħħa l-protezzjoni provduta mill-Kap. 69 u mill-artikoli tal-Kodiċi Ċivili li jipprovdu sabiex il-Kap. 69 jibqa' japplika għall-kirjiet ta' qabel l-1995; l-esponenti għaldaqstant kienet attenta li tkun korretta u ma titlobx l-iżgumbrament ta' l-intimat Apap, imma kienet ċara ħafna fejn talbet sabiex titneħħa l-protezzjoni tal-Kap. 69. Għaldaqstant,*

għalkemm l-Ewwel Onorabbli Qorti ddikjarat illi »ser timxi strettament ma' dak mitlub fit-talbiet kif dedotti«, hija ma għamlitx hekk, u astjeniet kompletament milli tipprovdi rimedju sabiex il-ksur ikkostatat u ddikjarat minnha stess jieqaf jirrepeti ruħu.

8. Illi l-esponenti tagħmilha ċara li fil-fatt hija ma għandha l-ebda intenzjoni fil-preżent, illi tiżgombra liz-ziju tagħha l-intimat – iżda min-naħa l-oħra hija tixtieq tkun libera li tinnegozja miegħu rata ta' kera raġjonevoli, kif inhu dritt tagħha. Is-sentenza appellata tikkonferma li l-esponenti għandha dritt illi tirċievi kera raġjonevoli, u ordnat illi l-esponenti tiġi kkumpensatat talli ġiet imċaħħda minn dan id-dritt fil-perjodu 2005 sa 2021, iżda ma pprovdiet għal ebda rimedju sabiex l-esponenti tkun tista' titlob kera raġjonevoli mil-lum 'il quddiem; b'hekk il-ksur tad-drittijiet tagħha patit mill-esponenti sa llum se jkompli jirrepeti ruħu sena wara l-oħra sakemm l-intimat jogħġbu jirtira; il-fatt illi l-liġi qed tiddikjara li l-Kap. 69 mhux se jibqa' japplika' b'effett mis-sena 2028 lanqas ma hu ta' l-ebda utilita', billi ħadd ma jista jgħid jekk il-liġi fl-2028 tibqax l-istess anzi l-probabilita' hija li terġa' tiġi emendata ma jmurx ikun hemm ħafna żgumbramenti".

10. Din il-Qorti tara illi, l-Ewwel Qorti, fil-konsiderazzjonijiet tagħha għar-rimedji xierqa u effettivi lill-attriċi talli nkisru d-drittijiet tagħha, ma kellhiex biss tqis t-talba tal-attriċi fil-kuntest ta' danni pekunarji u non-pekunarji, għaliex minn qari tal-istess talba jidher illi l-attriċi talbet lill-Qorti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur billi tiddikjara wkoll l-inapplikabilità tal-liġi relevanti, <u>kif ukoll</u> billi tillikwida d-danni pekunarji, non-pekunarji u l-imgħaxijiet dovuti lill-attriċi fid-dawl tal-fatt li d-drittijiet tagħha nkisru.

11. Dikjarazzjonijiet bħal ma qed titlob l-attriċi jingħataw mill-Qrati tagħna bħala parti mir-rimedju u għalhekk, inkwantu l-ilment tal-attriċi jestendi għall-fatt illi l-Ewwel Qorti ma neħħietx il-protezzjoni li tgawdi minnha l-kirja in eżami minħabba l-ammont ta' kera kontrollat bil-ligi, din il-Qorti tara li l-Ewwel Qorti kellha tiddikjara illi l-konvenut Apap ma jistax

ikompli jinqeda u jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi tal-kera fejn jirrigwarda l-ammont ta' kera dovut skont il-ligi fiż-żmien relevanti. Meta dan ir-rimedju ma jingħatax, l-Ewwel Qorti tkun qed tagħti lok għall-perpetwazzjoni tal-vjolazzjoni tad-drittijiet tas-sid (ara ***Guillaumier Elfrida sive Frida et v. l-Avukat Ġenerali et***, deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 2023).

12. Wara li fil-kawża odjerna ġie dikjarat li hemm leżjoni tad-drittijiet tal-attriċi, huwa għalhekk dritt tal-attriċi illi din il-perpetwazzjoni tintemm. Dan aktar u aktar, meta: l-attriċi ilha diġà mill-2005 b'idejha marbutin b'mod li ma tistax titlob dik il-kera mingħand l-inkwilin li jidrilha xieraq.

13. Magħdud mal-premess, **Artikolu 6 tal-Kostituzzjoni** jistipula illi *»jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, (…) il-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett«*. L-istess jgħid **Artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)**. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti, wara li tkun iddikjarat illi dispożizzjoni tal-liġi ordinarja tmur kontra l-Kostituzzjoni jew il-Konvenzjoni Ewropea, ma tistax imbagħad tħalli li dik il-liġi jibqa' jkollha effett bejn il-partijiet fil-kawża li tkun ingħatat dikjarazzjoni ta' din in-natura (ara ***L-Avukat Dr Peter Borg Costanzi noe v. Maria Carmela sive Marlene Bonnici et***, deċiża minn din il-Qorti, fis-26 ta' Ottubru, 2022).

14. Ma hemm l-ebda dubju illi d-dikjarazzjoni inkwistjoni hija waħda li taqa' fil-parametri tat-tieni talba kif dedotta mill-attriċi fir-rikors maħluf tagħha, hekk kif din talbet lill-Ewwel Qorti sabiex tagħti kull ordni neċessarja. Għalhekk u ġaladarba l-ksur tad-drittijiet tal-attriċi seħħ għax il-liġi timponi rilokazzjoni mingħajr ma tipprovdi għall-kera xierqa li tħares il-proporzjonalità raġonevoli mal-kera fis-suq, għandu mis-sewwa l-aggravju tal-attriċi li trid li d-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69** u dawk relevanti tal-**Kodiċi Ċivili** ma jibqgħux jolqtu l-ammont ta' kera li dwarha saret din il-kawża.

It-Tieni Aggravju:

15. Permezz ta' dan it-tieni aggravju, l-attriċi tilmenta illi l-kumpens mogħti huwa baxx wisq, speċjalment meta l-Ewwel Qorti ma tatx kumpens pekunarju għas-sena 2022 u għall-futur, u lanqas danni non-pekunarji. Dan l-aggravju ġie mfisser hekk:

> *"9. Illi l-esponenti tibda billi tiddikjara u ma taqbel xejn mas-sentenza appellata fis-sens illi hija għandha tbati 30% tad-dannu rekat lilha minħabba l-fatt illi l-liġi impunjata kellha għand ta' interess pubbliku; (…) madankollu, hija taċċetta li s-sentenza appellata mxiet fuq dan il-punt fuq il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Ewropea, kif abbraċċjata u applikata f'diersi sentenzi reċenti ta' dina l-Onorabbli Qorti. Madankollu, hemm diversi raġunijiet oħra għagejn il-kumpens ordnat huwa baxx wisq;*
>
> *10. Illi argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat sabiex jopponi għall-għoti ta' kumpens kien ill l-esponenti xtrat il-fond de quo kif diġa' mikri lill-intimat Apap u kif suġġett għall-protezzjoni tal-Kap. 69, b'mod illi hi stess ħadet vantaġġ minn tali liġi biex akkwistat bi prezz ferm inqas. L-Ewwel Onorabbli Qorti ma aċċettatx tali argument, iżda għamlet*

> *referenza għalih meta ġiet biex tistabbilixxi kumpens għad-danni non-pekunarji, u fil-fatt iddeċediet illi ma tagħti l-ebda danni non-pekunarji propju għalhekk;*
>
> *(…)*
>
> *14. Illi finalment, jerġa' jiġi sottolinejat il-fatt illi s-sentenza appellata ordnat li jkun hemm kumpens għall-perjodu ta' bejn l-akkwist u l-intavolar tal-kawza, u ma tipprovdi għal ebda kumpens la għas-sena 2022 u lanqas għas-snin li se jkompli l-ksur tad-drittijiet tal-esponenti in vista tal-fatt li ma ngħatat l-ebda ordni li tista' twassal għaċ-ċessjoni ta' tali ksur".*

16. Fir-rigward tal-kumpens pekunarju, din il-Qorti tara li l-Ewwel Qorti llikwidat tali danni billi: (i) l-ewwel naqset 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, (ii) imbagħad naqset 20% oħra fuq is-somma riżultanti sabiex jittiehed kont tal-inċertezza li l-attriċi kien irnexxielha żżomm l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku, u (iii) finalment naqset ukoll dik il-kera pperċepita jew dik perċepibbli skont il-liġi. Għal dan l-eżerċizzju, l-Ewwel Qorti ħadet inkonsiderazzjoni tal-perjodu bejn Lulju, 2005 (meta l-attriċi akkwistat il-fond) u Jannar, 2021 (meta ġiet ippreżentata l-kawża), b'dana illi waslet għas-somma ta' €12,778 f'danni pekunarji.

17. Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ***Cauchi v. Malta*** (QEDB, 25 ta' Marzu, 2021). Madankollu, din il-Qorti tara illi fil-kalkolu tagħha, l-Ewwel Qorti ma kellhiex tnaqqas 30% mis-somma minħabba l-għan soċjali tal-liġi tal-kera,

għaliex għalkemm xorta waħda huwa preżenti, dan però mhuwiex daqstant gravi daqskemm kien ikun li kieku l-ħtieġa għalih kienet għal skopijiet residenzjali.

18. Għalhekk, f'każijiet bħal dawn, il-Qorti ma tnaqqasx 30% bħalma jsir f'każijiet ta' kirjiet residenzjali, iżda tnaqqas persentaġġ iktar raġonevoli (ara ***B. Tagliaferro & Sons Limited v. l-Avukat tal-Istat et***, deċiża minn din il-Qorti, fis-26 ta' Ottubru, 2022; ***L-Avukat Peter Borg Costanzi noe v. Maria Carmela sive Marlene Bonniċi***, deċiża minn din il-Qorti, fis-26 ta' Ottubru, 2022). Fid-dawl ta' dan u fil-fehma ta' din il-Qorti, tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) huwa ferm aktar xieraq fiċ-ċirkostanzi (ara ***Louis Apap Bologna et v. Avukat Ġenerali et***, deċiża minn din il-Qorti, fis-27 ta' Ottubru, 2021; ***Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez v. Avukat Ġenerali et***, deċiża minn din il-Qorti, fis-27 ta' Ottubru, 2021).

19. Inkwantu l-appellanta tilmenta illi ma ngħata l-ebda kumpens għas-sens 2022 'il quddiem, din il-Qorti tgħid illi konsegwenza tal-fatt li l-konvenut Apap ma jistax ikompli jinqeda u jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi tal-kera ġaladarba d-dispożizzjonijiet relevanti **f'Kap. 69** u **Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** ma għadx għandhom aktar effett favur il-konvenut kerrej, mhuwiex għalhekk meħtieġ illi jkun hemm provvediment għall-kumpens ulterjuri li jkopri l-perjodu sussegwenti għas-sentenza sad-data

li s-sid jirnexxielha tieħu lura f'idejha l-fond inkwistjoni (ara ***L-Avukat Peter Borg Costanzi noe v. Maria Carmela sive Marlene Bonnici et***, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru, 2002).

20. Min-naħa l-oħra u fir-rigward ta' danni non-pekunarji, jirriżulta li l-Ewwel Qorti waslet għall-konklużjoni li ma għandhomx jingħataw tali danni fiċ-ċirkostanzi, peress li meta l-attriċi akkwistat il-fond, hija kienet konsapevoli li l-fond kien okkupat minn zijuha u protett b'kirja fit-termini tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Din il-Qorti tara li l-Ewwel Qorti għandha raġun in parti peress li meta l-attrċi xtrat il-fond inkwistjoni hija ma kellha ebda obbligu li tagħmel dan. Però l-attriċi fil-mument ta' xiri ma kinitx f'pożizzjoni li tipprevedi l-inflazzjoni fil-prezzijiet tal-proprjetà fid-diċennji sussegwenti li l-liġi baqgħet l-istess mingħajr tibdil li tagħti aktar proporzjonalità lid-drittijiet tas-sid ma' dawk tal-inkwilin. Għalhekk il-Qorti tqis li huma dovuti danni morali li fiċ-ċirkostanżi tal-kaz il-Qorti tillikwida fis-somma ta' €5,000.

21. Għalhekk, il-kumpens ta' danni pekunarji għandu jiġi modifikat fis-sens illi:

a. Mill-kumpens fl-intier tiegħu fis-somma ta' €26,870, jitnaqqas 20% li jammonta għal €5,374, u li jħalli bilanċ ta' €21,496;

b. Minn tali ammont jitnaqqsu wkoll 20% oħra, li jammontaw għal €4,299.20, u li jħalli bilanċ ta' €17,196.80;

c. Minn tali ammont għandha titnaqqas il-kera miġbura mis-sens 2005 'il quddiem, ċjoè €2,269, li jħalli bilanċ ta' **€14,927.80**, li hija s-somma dovuta lill-attriċi f'danni pekunarji.

22. Għalhekk dan l-aggravju għandu jiġi milqugħ kif fuq ingħad.

Deċide:

23. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

a. ***Tilqa' l-ewwel aggravju*** tal-attriċi, billi tiddikjara u tordna illi l-konvenut Apap ma jistax jibqa' jistrieħ fl-okkupazzjoni tiegħu tal-fond bin-numru 47 fi Triq Sir Ugo Mifsud, Lija, fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 3 tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) li jirrigwarda awment tal-kera u l-Artikolu 1531D u tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) li wkoll għandu x'jaqsam mal-awment tal-kera**;

b. ***Tilqa' t-tieni aggravju*** tal-attriċi, fejn fir-rigward tad-danni pekunarji, tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevoka l-kumpens

akkordat mill-Ewwel Qorti u minflok tillikwida l-kumpens pekunarju dovut lill-attriċi fis-somma ta' **erbatax-il elf, disa' mija, sebgħa u għoxrin ewro, u tmenin ċenteżmu (€14,927.80)**, b'dana illi tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-istess u tillikwida s-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000) bħala danni non pekunarji b'kollox dsatax-il elf, disa' mija u sebgħa u għoxrin ewro, u tmenin ċenteżmu (€19,927.80);

c. ***Tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata*** sa fejn kompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula minn din il-Qorti.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm