QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 6 ta' Mejju, 2024.

Numru 6

Rikors numru 48/21/1 AF

Francis Spiteri

v.

Avukat tal-Istat,

Michael Ferriggi u Maria Ferriggi

1. Ir-rikorrent appella mis-sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fil-5 ta' Diċembru 2022, li sabet li l-kirja kontrollata tal-fond 9, St Francis, Fl 2, Triq Santa Rita, Birzebbugia, favur l-intimati Ferriggi, kif protetta bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] kemm qabel u kif ukoll wara l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, tikser il-jedd fundamentali mħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallsu kumpens ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tar-rikorrent huwa dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju li l-Ewwel Qorti llikwidat fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000).

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mir-rikorrent:

> *"Ir-rikorrenti huwa proprjetarju tal-fond 9, St Francis, Fl 2, Triq Santa Rita, Birzebbuga, liema blokka ta' bini kien bena huwa stess wara li akkwista l-art in kwistjoni b'kuntratt tat-28 ta' Gunju 1969 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, skond "Dokument A" hawn anness.*
>
> *Il-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument B" hawn anness.*
>
> *L-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Ferriggi mis-7 ta' Mejju 1973 bil-kera miżera ta' Lm100.00c fis-sena pagabbli kull l-1 ta' Mejju ta' kull sena bil-quddiem, skond skrittura ta' lokazzjoni hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument C", liema kera sussegwentement tnaqqset ghal Lm76.00c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem mill-Bord li Jirregola l-Kera wara rikors intavolat mill-intimati Ferriggi biex jnaqqsulu l-kera.*
>
> *Illum l-fond ghandu kera minima ta' €262.64c fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem kull 7 ta' Frar, 7 ta' Mejju, 7 ta' Awwissu, u kull 7 ta' Novembru ta' kull sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja."*

4. Fir-rikors promotur preżentat fl-1 ta' Frar 2021 ir-rikorrent talab lill-Qorti sabiex:

> *"1. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Michael Ferriggi (K.I. 208148M) u Maria Ferriggi (K.I. 806247M) ghall-fond 9, St. Francis, Fl 2, Triq Santa Rita, Birzebbuga, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*
>
> *3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*
>
> *4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."*

5. Permezz ta' risposta ppreżentata fis-6 ta' April 2021,[1] l-intimati konjuġi Ferriggi wieġbu illi mhux minnu li fl-1973, meta bdew jokkupaw il-fond huma, il-kirja ta' Lm100 fis-sena kienet waħda miżera. Tant hu hekk li l-Bord li Jirregola l-Kera kien naqqasha għal Lm76 fis-sena.

[1] Fol. 20 *et seq*

Jgħidu li minn hemm is-sid qatt ma talab awment fil-kera u li huma mxew mal-liġi u ħallsu flejjes sostanzjali biex żammew il-fond fi stat eċċellenti.

6. B'risposta ppreżentata fit-8 ta' April 2021 l-Avukat tal-Istat min-naħa l-oħra wieġeb illi r-rikorrent irid iġib l-aħjar prova tat-titolu tiegħu. Fil-meritu ċaħad l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrent bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

7. B'sentenza mogħtija fil-5 ta' Diċembru 2022 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi t-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 jilledu d-drittijiet fundamentali tal-atturi kif sanċiti permezz tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ghaldaqstant l-intimati Ferriggi ma jistghux jistriehu fuqhom biex ikomplu jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proceduri;*
>
> *2. Tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talba u tillikwida kumpens fl-ammont ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000), kwantu għal għaxart elef Ewro (€10,000) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non pekunjarji. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lill-attur l-ammont likwidat bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum.*
>
> *L-ispejjez tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat."*

8. Ir-rikorrent appella b'rikors ippreżentat fis-7 ta' Diċembru 2022 u talab lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

> *"tvarja s-sentenza appellata in kwantu llikwidat kumpens fis-somma ta' €15,000 minflok kumpens ta' fl-ammont ta' €36,500 inkluż id-danni morali oltre l-imgħax legali mid-data tal-ewwel sentenza.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

9. Permezz ta' risposta ppreżentata fl-20 ta' Diċembru 2022[2] l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell tar-rikorrent għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.

10. L-istess wieġbu l-inkwilini Ferriggi permezz ta' risposta minnhom ippreżentata fit-3 ta' Lulju 2023[3].

11. Fl-istadju tal-appell b'rikors ippreżentat fit-2 ta' Ġunju 2023,[4] ir-rikorrent ippremetta li l-fond in kwistjoni huwa effettivament wieħed dekontrollat u kull referenza li hemm fir-rikors promotur għall-Kap. 69 saret bi żvista. Jinsisti li jekk issir korrezzjoni sabiex tali referenza tiġi sostitwita b'referenza għall-"*artikolu 12B tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXVII tal-2018*" / "*Kap. 158 kif emendat bl-Att X tal-2009*", in-natura tal-azzjoni mhux se tinbidel u f'dan il-kuntest irrefera għas-sentenza reċenti ta' din il-Qorti fl-ismijiet Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat.[5] Talab għalhekk lil din il-Qorti:

> *"tawtorizza l-korrezzjonijiet sabiex jiġu sostitwiti fl-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikors promutur l-kliem "Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-att XXIV tal-2021 ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009" għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "L-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXVII tal-2018", waqt li fit-tieni talba l-kliem "bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009" jiġi sostitwit bil-"operazzjonijiet tal-Kap. 158 kif*

[2] Fol. 106
[3] Fol. 122 *et seq*
[4] Fol. 118
[5] Deċiża fl-14 ta' Diċembru 2022

> *emendat bl-Att XXVII tal-2018" kif ukoll kull fejn hemm referenza għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta tordna korrezzjoni għall-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan ai termini tal-Artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta stante illi l-ħwejjeġ li qed jintalab li jiddaħħlu ta' fatt jew ta' dritt ma jbiddlux is-sustanza tal-azzjoni jew l-eċċezzjoni fuq il-mertu tal-kawża peress li f' ambidue l-każi, hawn si tratta ta' talba għal kumpens."*

12. Fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023 ġie ddikjarat hekk:

> *"L-Av Corrinne Pace b' referenza għar-rikors ta' Francis Spiteri, tirrimetti ruħha pero' ssostni li fi kwalunkwe każ il-Qorti għandha tikkonsidra l-ispejjeż tal-appell kontra l-appellant.*
>
> *Id-difensuri jaqblu li m'għandhomx xi jżidu mal-atti tal-appell, u li l-appell jista' jibqa għas-sentenza."*

<u>Provvediment dwar it-Talba għall-Korrezzjoni</u>

13. L-Artikolu 175 jipprovdi *inter alia* illi:

> *"(2) Kull qorti fi grad ta' appell tista' wkoll tordna jew tippermetti, f'kull żmien sas-sentenza, li jissewwa kull żball fir-rikors li bihom ikun tressaq l-appell jew fit-tweġiba, kif ukoll kull żball fl-isem tal-qorti li tkun tat is-sentenza appellata, jew f'dak tal-partijiet, jew fil-kwalità li fiha huma jidhru, jew fid-data tas-sentenza appellata:*
>
> *Iżda kull qorti fi grad ta' appell tista' tordna wkoll korrezzjonijiet fis-sentenza tal-qorti tal-ewwel istanza u korrezzjonijet oħra li l-qorti fi grad ta' appell tqis li huma ġustifikati fl-atti ġudizzjarji fi kwalunkwe stadju tal-proċeduri fl-appell sa meta l-appell jitħalla għas-sentenza, fuq talba ta' xi waħda mill-partijiet, u wara li tagħti lill-partijiet l-opportunità li jinstemgħu ..."*

14. Hekk kif jixhed id-dokument esebit mir-rikorrent a fol. 12, il-fond in kwistjoni ġie dekontrollat fis-17 ta' Awwissu 1982. B'hekk minn dakinhar il-kirja kienet kontrollata taħt l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar

(Kap. 158)[6] u mhux l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), kif skorrettement iddikjara r-rikorrent fir-rikors promotur. Hu evidenti li ħadd ma nduna bl-iżball li sar fir-rikors promotur.

15. Minkejja li huma żewġ liġijiet differenti, l-ilment hu dejjem li sid il-kera sofra ksur tad-dritt fundamentali taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba l-kirja kontrollata, b'mod partikolari minħabba l-kera baxxa li titħallas.

16. Isegwi għalhekk illi l-bidla fis-sors tal-liġi li toħloq l-imsemmija protezzjoni għall-inkwilini Ferriggi, fiha nnifisha, la se tbiddel is-sustanza tal-każ u lanqas se tinneċessita provi ulterjuri *oltre* dawk diġà in atti. Tant hu hekk li l-intimati ma ressqu l-ebda oġġezzjoni għal tali korrezzjoni, anzi vverbalizzaw li joqgħodu għad-deċiżjoni tal-Qorti u m'għandhomx x'iżidu ma' dak li hemm fl-atti.

17. Għaldaqstant, salv għal dak li ser jingħad hawn taħt ser tilqa' t-talba tar-rikorrenti u tawtorizza l-korrezzjoni.

18. Madanakollu, il-korrezzjoni mitluba mir-rikorrent tinkludi wkoll li:

> *"fl-ewwel talba u t-tieni talba tar-rikors promutur l-kliem "Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif emendat bl-att XXIV tal-2021*

[6] Ara l-Artikolu 5(1) tal-Kap. 158

> *ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009" għandhom jiġu sostitwiti bil-kliem "L-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXVII tal-2018", waqt li fit-tieni talba l-kliem "bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009" jiġi sostitwit bil-"operazzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXVII tal-2018"*

19. L-ewwel u t-tieni talba tar-rikors promotur jirreferu biss għall-*"Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009".* Fihom, ma saret ebda referenza għall-Att XXIV tal-2021. B'hekk, l-Artikolu 4B tal-Kap. 69, li daħal fis-seħħ bis-saħħa tal-emendi tal-2021 u ta' rimedji ġodda lis-sid, qatt ma kien parti mill-meritu.

20. L-Artikolu 12B tal-Kap. 158, li ġie introdott fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, kienet id-dispożizzjoni li tat l-opportunità lil sidien il-kera biex jitolbu żieda fil-kera. L-istess ipprovda l-Art. 4B tal-Kap. 69. Fejn ir-rikorrent talab korrezzjoni fis-sens illi fl-ewwel żewġ talbiet tar-rikors promotur issir referenza diretta għall-Artikolu 12B tal-Kap.158 u/jew l-Att XXVII tal-2018, it-talba mhux ser tintlaqa' għaliex dak iwassal għat-twessigħ tal-meritu tal-kawża. Ħaġa li m'għandhiex issir fl-istadju tal-appell.

21. Għaldaqstant, il-Qorti qiegħda tilqa' t-talba tar-rikorrent tat-2 ta' Ġunju 2023 limitatament billi:

i. tordna illi kemm fl-ewwel u fit-tieni talba u kif ukoll fl-atti kollha sussegwenti, inkluż is-sentenza appellata, il-kliem *"Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta"* għandu jaqra *"l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ossija l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta)"*; u

ii. tiċħad it-talba in kwantu r-rikorrent talab li l-atti jiġu korretti sabiex issir referenza għall-Artikolu 12B tal-Kap.158 u/jew għall-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

22. Permezz tal-appell tiegħu r-rikorrent jilmenta dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju li l-Ewwel Qorti llikwidat fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000). Jilmenta li huwa ntitolat iżda għal kumpens pekunarju fis-somma ta' wieħed u tletin elf u disa' mitt ewro (€31,900).

23. Il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti f'dan ir-rigward kienu s-segwenti:

> *"Skont il-perit tekniku, l-proprjetà kienet tiswa €155,000 fis-sena 2021 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €5,425 fis-sena...*
>
> *...*

Il-provvedimenti tal-Kap. 69 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jipproteġu lill-inkwilini mingħajr konsiderazzjoni għall-bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, b'mod li bħal fil-każ odjern, ġie leż il-prinċipju ta' proporzjonalità. Skont l-istima magħmulha mill-perit tekniku, is-sidien potenzjalment qalgħu madwar €70,652 f'kirjiet mill-1987 sal-2021 iżda minflok qalgħu biss ferm u ferm inqas billi waqt li inizjalment il-konvenuti kienu qegħdin iħallsu s-somma ta' Lm100 fis-sena, f'xi żmien mhux magħruf il-kera ġiet ridotta għal Lm76 fis-sena sakemm il-kera bdiet tawmenta skont l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009.

Għalkemm huwa minnu illi sa llum l-atturi għadhom qegħdin jaċċettaw il-kera, huwa daqstant ieħor minnu illi fis-sena 1973 meta bdiet għaddejja l-kirja, l-atturi qua sidien ma setgħux jipprevedu li t-tħaddim tal-Kapitolu 69 kien ser jinterferixxi b'mod daqshekk drastiku fid-drittijiet tagħhom aktar ma bdew jgħaddu s-snin. Lanqas ma kellhom għażla x'jagħmlu bil-proprjetà tagħhom li ċertament ma setgħux joħduha lura.

...

Għalkemm tista' tintalab żieda fil-kera quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, kif diġà ntqal xorta jibqa' l-fatt illi hemm limitazzjonijiet dwar kif tiżdied il-kera, u m'għandhom l-ebda relazzjoni mal-kera fis-suq miftuħ.

Fil-każ tal-lum, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà, kemm hu l-valur lokatizju tagħha u kemm qed titħallas kera mill-konvenuti. Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li l-atturi għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531Ċ, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors l-atturi kienu sejrin isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jibqa' l-fatt illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievu l-atturi. Ir-rapport tal-perit juri illi din id-diskrepanza kompliet tikber aktar ma għaddew is-snin.

Għalhekk, minkejja li l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa, billi l-ammont ta' kera dovut bil-liġi bl-applikazzjoni tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huwa tant baxx meta mqabbel mal-valur lokatizju stabbilit mill-perit tekniku, ma jistax jingħad li l-atturi qegħdin jingħataw kumpens adegwat għat-tfixkil sostanzjali fid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Huwa prinċipalment dan il-fattur li, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' a 'disproprotionate and excessive burden' fuq is-sidien.

Il-Qorti qiegħda tqis ukoll illi (a) diġà l-atturi ilhom għexieren ta' snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand il-konvenuti li jidhirlhom huma; (b) din is-sitwazzjoni ser tkompli għal diversi snin oħra u, (c) l-atturi m'għandhom l-ebda ċertezza dwar meta sejra tintemm il-kirja.

Dan iwassal lill-Qorti biex tqis illi l-atturi garrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għall-ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat, f'dan il-każ rappreżentat mill-Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għal din il-vjolazzjoni.

Fil-fehma tal-Qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-Qorti għandha tagħti kumpens għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-atturi. Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea, l-atturi għandhom jiġu kompensati għaż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjeta tagħhom.

Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata ikollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu. Fil-każ riċenti fl-ismijiet Cauchi v Malta, tal-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta ...

...

Għalhekk, il-Qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' għaxart'elef Ewro (€10,000) għandha titħallas lill-atturi bħala kumpens pekunjarju. Il-Qorti tqis ukoll illi tenut kont tal-fatti tal-każ, l-atturi għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' ħamest'elef Ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Dwar l-effett li jibqalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'.

Minkejja li din il-Qorti tifhem l-ilment tal-konvenuti Borg li l-proprjetà in kwistjoni hija l-unika residenza tagħhom, jekk għandhomx residenza alternattiva huwa rrilevanti għall-vertenza odjerna.

Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huma inkonsistenti mal-

> *Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-atturi kif protetti taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati mill-konvenuti Ferriggi sabiex ikomplu jokkupaw l-fond de quo ...”*

24. Stabbilit illi l-liġi applikabbli hija l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), il-perjodu rilevanti huwa dak bejn it-30 ta’ April tal-1987 sal-10 ta’ Lulju, 2018 peress li dik hi d-data meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. Emendi li bihom ġie introdott l-Artikolu 12B li ta l-jedd lir-rikorrent biex jagħmel talba fil-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitlob żieda fil-kera u tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja kontrollata.

25. Il-perit tekniku għamel stima tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ bejn is-sena 1987 (€18,216) sal-2021 (€155,000). L-istess għamel fir-rigward tal-kera bażati fuq rata ta’ dħul ta’ 3.5% fis-sena,[7] fuq perjodi ta’ ħames snin. Ħadd mill-partijiet ma kkontesta r-rapport.

	€		€
Għas-sena1987	638 /12 x 8	=	425.33
Mill-1988 sal-1991	638 x 4	=	2,552.00
Mill-1992 sal-1996	873 x 5	=	4,365.00
Mill-1997 sal-2001	1,197 x 5	=	5,985.00
Mill-2002 sal-2006	1,640 x 5	=	8,200.00
Mill-2007 sal-2011	2,247 x 5	=	11,235.00
Mill-2012 sal- 2016	3,078 x 5	=	15,390.00
Sena 2017	4,217	=	4,217.00
Sena 2018	4,217 / 12 x 6.3	=	2,213.93
Total			**54,583.26**

[7] Fol. 39

26. Il-kriterji ta' Cauchi[8] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar tmienja u tletin elf u mitejn ewro (€38,200). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[9] jħalli bilanċ ta' madwar tletin elf, ħames mija u sittin ewro (€30,560).

27. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żiedet li għandha titnaqqas il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi.[10]

28. Ir-rikorrent xehed li oriġinarjment fl-1973 kienu ftehmu kera ta' Lm100 (€233) fis-sena. Madanakollu, ftit xhur wara l-inkwilini fetħu proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera li naqqas il-kera għal Lm76 fis-sena (€177.03). F'Awwissu 1982[11] il-fond ġie dekontrollat.

29. B'applikazzjoni tal-Artikolu 5(3)(ċ) tal-Kap. 158 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 minn meta l-fond ġie dekontrollat, matul il-perjodu 1987 sa 2018 il-kera li kienet pagabbli bil-liġi mill-inkwilini Ferriggi tammonta għal madwar erbatax-il elf u ħames mitt ewro (€14,500).

[8] Cauchi v. Malta (applikazzjoni nru. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021
[9] *"104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%"*
[10] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*
[11] Fol. 12

Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ fuq imsemmi, isegwi illi l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrent hu fl-ammont ta' sittax-il elf u sittin ewro (€16,060).

30. Billi m'hemmx kontestazzjoni dwar id-danni morali fis-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000), ir-rikorrent għandu jirċievi wieħed u għoxrin elf u sittin ewro (€21,060).

31. Għalhekk tilqa' l-aggravju tar-rikorrent biss għal dik is-somma.

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tar-rikorrent biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li tikkonferma li l-kera baxxa li kienet qiegħda titħallas tilledi l-jedd fundamentali garantit taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li llikwidat kumpens fl-ammont ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) u minflok tillikwida d-danni pekunjarji u morali favur ir-rikorrent fl-ammont ta' wieħed u għoxrin elf u sittin ewro (€21,060) kif spjegat hawn fuq, u li għandha titħallas mill-Avukat tal-Istat.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal wieħed minn sitta ($^{1}/_{6}$) a karigu tar-rikorrent minħabba l-korrezzjoni li saret f'dan l-istadju tal-kawża u ħamsa minn sitta ($^{5}/_{6}$) a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da