QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 10 ta' Ġunju 2024

Numru 5

Rikors numru 813/2021/1 JVC

Jojoe Company Limited (C5506)

v.

Emanuela *sive* Lilian Portelli;

Avukat tal-Istat

1. B'rikors ippreżentat fid-9 ta' Mejju 2023 l-Avukat tal-Istat appella minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-27 ta' April 2023 li sabet li l-kirja tal-fond 166 ġja 42, Triq il-Kapuċċini, Kalkara favur l-intimata Portelli, kif protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], bl-Att X tal-2009 u bil-liġijiet viġenti, tikser il-jedd fundamentali tar-rikorrenti imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] u konsegwentement ordnat lill-intimat Avukat tal-Istat iħallasha kumpens ta' sebgħa u għoxrin elf, seba' mija ħamsa u tletin ewro u disgħa u sittin ċenteżmu (€27,735.69), bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-effettiv pagament u bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

2. L-appell tal-Avukat tal-Istat huwa limitat għall-fatt illi l-Ewwel Qorti sabet ukoll ksur fir-rigward ta' dispożizzjonijiet tal-liġi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021.

<u>Preliminari</u>

3. Il-<u>fatti</u> prinċipali ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"1. Illi s-socjeta' rikorrenti Jojoe Company Limited (C5506) tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru 166 gja 42 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara liema fond ilu mizmum mill-intimata Emanuela sive Lilian Portelli u mill-antekawza taghha b'titolu ta' kera l-fuq minn hamsin (50) sena;*
>
> *2. Is-socjeta' rikorrenti tispjega li l-fond 166 gja 42 fi Triq il-Kapuccini, Kalkara gie f'idejha b'titolu ta' enfitewsi perpetwa permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Mejju, 1981 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin (fol. 9). Fl-imsemmi kuntratt il-fond mertu tal-kawza odjerna gie deskritt bil-mod segwenti:*
>
> > *'6. il-lok ta' djar numru tnejn u erbghin (42) qabel kien numru hamsa u erbghejn (45) Capuchin Street, Kalkara, Malta, liberu u frank u dan versu ic-cens annwu u perpetwu ta' sittax il-lira (Lm16) fis-sena;'.*
>
> *3. Illi kif gia nghad fil-paragrafu wiehed (1) l-antekawza tas-socjeta' rikorrenti kienu ghaddew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera lill-antekawza tal-intimata Emanuela sive Lilian Portelli u li ghadha tghix hemm sallum dan ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni;"*

4. F-20 ta' Diċembru 2021 ir-rikorrenti fetħet il-kawża u lmentat illi l-Kap. 69, l-Att X tal-2009 u '*l-liġijiet viġenti'* taw dritt ta' rilokazzjoni ndefinita lill-intimata, versu kera sproporzjonata meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq ħieles. Għalhekk tgħid li ġarrbet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Talbet għalhekk lill-Qorti sabiex:

> *"**(I) 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 Emanuela sive Lilian Portelli (K.I. 267649M) ghall-fond 166 gja 42, Triq il-Kappucini, Kalkara, 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.*
>
> ***(II) 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-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*
>
> ***(III) Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*
>
> ***(IV) 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. B' risposta ppreżentata fit-2 ta' Marzu 2022[1], l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti trid iġġib prova sodisfaċenti dwar it-titolu tagħha

[1] Fol. 23 et seq.

fuq il-fond in kwisjtoni. Fil-mertu ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *inter alia* għaliex:

> *"**5.** **...** bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej;*
>
> ***6.*** *Illi hekk ukoll, skond l-**artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;*
>
> ***7.*** *Illi l-Qorti Kostituzzjonali diġà osservat fis-sentenza tgħha fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et** (tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, li huma essenzjalment identiċi għall-emendi tal-Att XXIV tal-2021 li jibdlu l-Kap. 69, joffru rimedju ordinarji lis-sidien tant li jkun intempestiv li għal din l-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun seħħ mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk, **ir-rikorrenti ma jistgħu jippretendu l-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-perjodu mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom**"*

6. Permezz ta' risposta preżentata fis-7 ta' Marzu 2022[2] l-inkwilina Portelli sostanzjalment wieġbet illi hija ma tweġibx għall-allegazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, li hija dejjem mxiet skont il-liġi, li bla preġudizzju m'hemmx ksur ta' drittijiet fondamentali kif allegat mir-rikorrenti u li f' kull każ huwa l-Isat li għandu jagħti rimedju.

7. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' April 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

[2] Fol. 26 et seq.

"1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimata Emanuela sive Lilian Portelli safejn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz.

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Emanuela sive Lilian Portelli (K.I. 267649M) ghall-fond 166 gja 42, Triq il-Kapuccini, Kalkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tas-socjeta' rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mis-socjeta' rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina Portelli peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

4. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mis-socjeta' rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' seba' u ghoxrin elf sebgha mija hamsa u tletin Ewro u disgha u sittin centezmu (€27,735.69).

5. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tas-socjeta' rikorrenti rizultanti minn applikazzjoni ta' ligijiet vigenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti."

8. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-konsiderazzjonijiet prinċipali tal-Ewwel Qorti kienu dawn:

*"**<u>Il-hames u s-sitt eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat</u>**:*

Illi permezz tal-hames eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa illi bid-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Gunju 2021 il-quddiem, is-socjeta' rikorrenti certament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax tghola b'mod proporzjonat. Dan ghaliex skont l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta hija tista titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-

valur hieles fis-suq miftuh tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tigi mressqa t-talba ghaz-zieda fil-kera. Jsostni li b'zieda b'din ir-rata zzomm bilanc tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

Imbaghad fis-sitt eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li permezz tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistghu jitolbu li jiehdu lura l-post u ma jgeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma haqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat.

Illi kif sostna ben tajjeb l-intimat Avukat tal-Istat, l-att li ghalih issir referenza minnu dahal fis-sehh fl-2021 u ghalhekk is-socjeta' rikorrenti zgur li ma setghetx taghmel uzu minnu qabel ma' dahal fis-sehh. Ghalhekk il-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan il-fattur meta tigi sabiex tillikwida l-kumpens tas-socjeta' rikorrenti jekk ikun il-kaz.

…

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>:

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> *'Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.*

Illi dwar dan ...

...

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mis-socjeta' rikorrenti u dik stabilita' mill-Perit Tekniku Borg Costanzi bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Jekk tinghata harsa lejn is-sena 2013 il-kera percepibbli annwali mis-socejta' rikorrenti mill-atti jirrizulta li kienet dik ta' mitejn u disa' Ewro u sittin centezmu (€209.60) filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' elfejn u hames mitt Ewro (€2,500). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2021 kien dak ta' hames 'telef Ewro (€5,000) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' mitejn u

disa' Ewro u sittin centezmu (€209.60) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili ...

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "forced landlord-tenant relationship" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz ***Cassar vs Malta****, (App. 50570/13):*

> *"The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."'.*

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garbet ksur tal-jedd fundamentali taghha sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rimedji:

Illi s-socjeta' rikorrenti, oltre t-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, qed titlob li tinghata kumpens/danni li ghandhom jithallsu lilha mill-intimat Avukat tal-Istat.

***Kumpens**:*

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet ...

...

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Portelli u qabel l-antekawza taghha kienu ilhom igawdu l-fond il-fuq minn hamsin (50) sena. Fl-atti ma giex

ipprezentat kopja tal-ktieb tal-kera u kull ma jinghad fir-rikors promotur huwa li l-kera kienet wahda mizera li awmentat tul is-snin ghas-somma ta' €209.60. Il-Qorti ghalhekk hija fl-impossibilita' li tistabbilixxi bi precizazzjoni kemm kienet tithallas kera originarjament.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha s-socjeta' rikorrenti Jojoe Company Limited inghatat il-possibilita' li taghmel petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, jammonta komplessivament ghal dak ta' hamsin elf sitt mija tlieta u tmenin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€50,683.33). Fil-premessi s-socjeta' rikorrenti tispjega li wara awmenti li kienu saru tul is-snin hija tircievi l-ammont ta' mitejn u disa' Ewro u sittin centezmu (€209.60) fis-sena. Billi l-Qorti m'ghandiex a disposizzjoni taghha l-ammont imhallas qabel l-awmenti hija stabbilit l-ammont imhallas mis-sena 1987 sas-sena 2012 bhala dak ta' €185 fis-sena u mis-sena 2013 sussegwenti l-ammont ta' €209.60 fis-sena. Dan ifisser li s-socjeta' rikorrenti rceviet is-somma ta' sitt elef hames mija u tnax il-Ewro u sitta u erbghin centezmu (€6,512.46). Ghalhekk l-ammont dovut lis-socjeta' rikorrenti huwa dak ta':

€50,683.33 - €6,512.46 = €44,170.87

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€44,170.87– 30%= €30,919.61 – 20% = €24,735.69

***<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>**: erbgha u ghoxrin elf sebgha mija hamsa u tletin Ewro u disgha u sittin centezmu (€24,735.69).*

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna ... l-Qorti tqis li fil-kaz odjern kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett 'telef Ewro (€3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi."

<u>L-Appell</u>

9. B'rikors ippreżentat fid-9 ta' Mejju 2023[3], l-Avukat tal-istat ilmenta li d-*decide* tas-sentenza appellata mhuwiex konsistenti mal-konsiderazzjonijiet hemm magħmula. Dan għaliex:

> *"Fil-premessi, is-sentenza appellata tikkunsidra li l-vjolazzjoni ma pperduratx wara Mejju tal-2021 u dan meta daħlu fis-seħħ l-emendi ntrodotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 (paġna 26 tas-sentenza appellata). Anke l-kumpens likwidat ġie kkalkulat strettament u korrettement għall-perjodu mis-sena 1987 sa Mejju 2021 (paġna 29 tas-sentenza appellata)."*

10. Iżid jgħid li:

> *"Huwa paċifiku li l-emendi tal-Att XXIV tal-2021 iħarsu l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini b' mod proporzjonat. L-iskop ta' dan l-appell huwa preċiżament għaliex minkejja din il-ġurisprudenza kostanti, id-deċide tas-sentenza appellata jikkontradixxi il-ġurisprudenza stabbilita ta' din l-Onorabbli Qorti."*

11. Talab għalhekk lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

> *"tħassar u tirrevoka t-tieni kap tas-sentenza appellata u minflok tiddikjara li t-tħaddim tal-Att X tal-2009 u tal-Kap. 69 kif eżistenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 wasslu għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà appellata kif sanċit mill-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem."*

12. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-23 ta' Mejju 2023[4], l-inkwilina Portelli rrimettiet ruħha għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti in kwantu l-aggravju ma jaffettwax il-pożizzjoni tagħha.

13. Is-soċjetà rikorrenti min-naħa tagħha wieġbet[5] illi l-appell għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat. Dan għaliex,

---

[3] Fol. 111
[4] Fol. 116
[5] Fol. 119 et seq.

kuntrarjament għal dak li qal l-Avukat tal-Istat, l-Ewwel Qorti kienet korretta meta ddeċidiet illi anke l-liġijiet viġenti ossia l-emendi tal-Att XXIVV tal-2021 ma jżommux bilanċ xieraq bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini. Tisħaq illi, skont il-perit tekniku, minn kera fis-suq ħieles sid għandu *yield* ta' 3% - 4.5% tal-valur. Għalkemm *yield* ta' 2% huwa pass 'il quddiem, mhux biżżejjed sabiex jintlaħaq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini. Iżid jgħid li l-Avukat tal-Istat m'appellax fuq il-likwidazzjoni tad-danni u għalhekk, il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti f'dak ir-rigward m'għandhomx jiġu disturbati.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

14. Fir-rikors promotur li bih ir-rikorrenti fetħet il-kawża għamlet referenza għall-Kap. 69 kif emendat bl-Att X tal-2009 u għal-*'liġijiet viġenti'*. L-emendi għall-Kap. 69 li saru bl-Att XXIV tal-2021 kienu diġà daħlu fis-seħħ meta r-rikorrenti fetħet il-kawża. Madanakollu, fir-rikors promutur m'hemm l-ebda referenza diretta għal dawk l-emendi u / jew għall-artikolu 4A tal-Kap. 69 li ġie miżjud bis-saħħa tal-istess. L-ilment tar-rikorrenti kien li qiegħda tirċievi €209.60 kull sena meta l-valur tal-kera fis-suq kien ferm iktar minn dak li jipprovdi l-Kap. 69 u l-art. 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili.

15. L-ewwel referenza in atti għall-emendi tal-2021 saret fit-tweġiba tal-Avukat tal-Istat li, permezz tal-<u>ħames</u> u tas-<u>sitt eċċezzjoni</u> tiegħu, wieġeb

li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw li huma soġġetti għall-kirja forzata li ma tistax togħla b' mod proporzjonat għaliex illum l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 jagħti l-fakoltà lis-sid jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, prevju test tal-mezzi, jordna żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-immobbli, jew, f'każ illi jirriżulta li l-inkwilin ma jkunx ħaqqu l-protezzjoni tal-Istat, jawtorizza lis-sid jieħu lura l-fond. Permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat żied li llum hemm ġurisprudenza fis-sens illi, wara l-imsemmija emendi tal-2021, ikun intempestiv li sid jilmenta minn ksur ta' drittijiet tiegħu mingħajr ma jkun qabel irrikorra għall-fakoltà li jtih l-artikolu 4A tal-Kap. 69.

16. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tat-30 ta' Ġunju 2022,[6] is-soċjetà rikorrenti ma kkummentat xejn dwar hekk. Sempliċement illikwidat il-kumpens pekunjarju li tippretendi għall-perjodu bejn is-snin 1987 sal-2021. Qalet li bil-kriterji ta' Cauchi d-danni pekunarji dovuti lilha jammontaw għas-somma ta' €24,882.50 u magħhom iridu jiżdiedu wkoll danni morali fis-somma ta' €15,000.

17. L-Avukat tal-Istat wieġeb li skont il-kriterji ta' Cauchi, il-kumpens pekunjarju għandu jkun €20,835.14[7].

[6] Fol. 56
[7] Fol. 68 et seq

18. Fl-1 ta' Frar 2023 is-soċjetà rikorrenti ppreżentat nota b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **JoJoe Company Limited vs Emanuela sive Lilian Portelli et** (Rikors Numru 1040/2021 LC), deċiża fil-25 ta' Jannar 2023 li biha l-Bord iddikjara li d-dħul u l-kapital tal-inkwilina ma jaqbiżx il-kriterji tat-test tal-mezzi, u ordna li l-kera għandha tkun dik ta' €6,000 fis-sena, jew aħjar 2% tal-valur stmat mill-periti tekniċi (€300,000).

19. Fis-sentenza appellata l-Qorti tal-ewwel grad illimitat il-konsiderazzjonijiet tagħha għall-ksur lamentat, ossija illi bl-operazzjoni tal-Kap. 69 u l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009, is-soċjetà rikorrenti sfat obbligata ġġedded il-kirja għal €209.60 fis-sena. Wara li kkostatat l-isproporzjon bejn dik il-figura u l-kera fis-suq ħieles kif stmata mill-perit tekniku kkonkludiet illi:

> *"... in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li s-socjeta' rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garbet ksur tal-jedd fundamentali taghha sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea."*

20. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni mbagħad qalet hekk:

> *"Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perjodu minn Mejju 1987, cioe' s-sena li minnha s-socjeta' rikorrenti Jojoe Company Limited inghatat il-possibilita' li taghmel petizzjoni u l-perijodu ghandu jkompli sa Mejju 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021."*

21. Ċar minn dan illi l-Qorti tal-ewwel grad sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tas-soċjetà rikorrenti limitatament sa Mejju 2021 u ċioè sa qabel ma ġie ntrodott l-Att XXIV tal-2021. Il-mod kif ġiet affetwata l-kirja

wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 la kien il-mertu tal-ilment u tant inqas tal-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti.

22. Madankollu dak li kkonkludiet l-Ewwel Qorti fil-konsiderazzjonijiet li għamlet, mhuwiex rifless fil-parti dispożittiva tas-sentenza ġialdarba fiha għamlet referenza għal-liġijiet viġenti. L-emendi li saru fil-Kap. 69 bl-Att XXIV tal-2021 huma parti *'mil-liġi viġenti'*, iżda l-Ewwel Qorti qatt m'għamlet konsiderazzjonijiet dwarhom. Għalkemm m'hemmx żmien determinat meta sid il-kera ser tieħu lura l-pussess tal-fond, jibqa' l-fatt li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 4A tal-Kap. 69 il-pożizzjoni ta' sid il-kera tjiebet notevolment. F'dan il-każ dan jirriżulta mill-fatt iniffsu li fejn qabel sid il-kera kien intitolat għal ftit iktar minn €200 fis-sena bħala kera, issa għandu jedd għal €6,000 kera fis-sena ċjoè tletin darba iktar f'żieda ta' kera. Rimedju li r-rikorrenti stess irrikorriet għalih u l-pretensjoni tar-rikorrenti quddiem l-Ewwel Qorti kien għall-kumpens pekunjarju mis-sena 1987 sas-sena 2020.

23. Saħansitra, il-Qorti tosserva wkoll kif il-perit tekniku inkarigata mill-Ewwel Qorti sabiex tagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond matul is-snin 1987 sal-2021 qalet li fis-sena 2021 il-valur lokatizju kien ta' €5,000. Skont il-perit tekniku fis-sena 2021 il-fond kellu valur ta' €130,000. Ir-rikorrenti ma kkontestatx l-istima tal-perit tekniku u anzi għamlet il-kalkoli għall-kumpens fuq dik l-istima (ara nota ta' sottomissjonijiet). Iżda fil-kawża 1040/2021 deċiża mill-Bord Li Jirregola l-Kera fil-25 ta' Jannar

2023, ordna li l-kera għandha togħla għal €6,000 fis-sena. F'dik il-kawża l-membri tekniċi tal-Bord taw il-fehma li fis-sena 2022 il-fond kellu valur ta' €300,000. Dan fih innifsu juri l-istat ta' inċertezza li teżisti fl-istimi ta' valuri ta' immobbli fis-suq, li qegħdin jagħmlu periti differenti dwar l-istess proprjetà. Pjuttost jagħti l-impressjoni li l-istima tal-valur tal-fond issir a bażi biss tal-fehma soġġettiva tal-perit partikolari li jagħmilha.

24. Li r-rikorrenti fit-tweġiba tilmenta għall-ewwel darba dwar l-awment konsiderevoli li rċeviet bis-saħħa tal-art. 4A tal-Kap. 69, hu għal kollox inġustifikat meta tikkunsidra dak li ntqal fil-paragrafu preċedenti. Dan ukoll meta tqis l-element qawwi soċjali fir-rigward ta' kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni, iktar u iktar fis-sitwazzjoni attwali tas-suq tal-kera.

25. Kif tajjeb jgħid l-Avukat tal-Istat, l-Ewwel Qorti kellha fil-parti dispożittiva tas-sentenza tkun ċara li l-ksur kien biss fir-rigward tal-liġi kif kienet qabel l-emendi li saru bl-Att XXIV tal-2021 u mhux tirreferi b'mod ġenerali għal-'*liġijiet viġenti'*. Kliem li jagħtu wieħed x'jifhem li kienet qiegħda tirreferi għal-liġi kif kienet qabel saru l-emendi bl-imsemmi Att. Dan meta m'għamlet l-ebda konsiderazzjoni dwar dak l-Att.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fit-tieni u tielet paragrafi tal-

parti dispożittiva tas-sentenza appellata fis-sens li l-ksur tal-jedd fundamentali u l-jedd għall-kumpens huma biss fir-rigward tal-liġi kif kienet qabel l-emendi li saru fl-Ordinanza dwar it-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69) bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

Spejjeż tal-appell a karigu tar-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss