QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Ottubru, 2024.

Numru 3

Rikors numru 24/21/1 TA

Francis Borg f'ismu u f'isem in-neputija tiegħu assenti Joanne Borg, Anthony Borg, Salvina Camilleri, Nazzareno Borg, Helen Chircop, Margherita Haber u b'digriet tad-29 ta' Settembru 2023 l-atti ta' Margherita Haber ġew trasfużi f'isem Virginia Grech, Carmelo Haber, u Helen *sive* Eileen Grech; Carmela[1] Azzopardi u b'digriet tad-29 ta' Settembru 2023 l-atti ta' Carmela Azzopardi ġew trasfużi f'isem Veronica Gauci, Josephine Fyfe, Helen *sive* Eileen Sant, Twanny Azzopardi, Esther Abela, Iris Ebejer, Jeffrey Emanuel Azzopardi u Stephen John Azzopardi

v.

Mary Lourdes Fava u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi minn sentenza mogħtija fl-14 ta' Lulju 2022, li permezz tagħha, il-Prim'Awla tal-Qorti

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tal-4 ta' Settembru 2024.

Ċivili (Sede Kostituzzjonali) filwaqt li laqgħet l-eċċezzjoni ulterjuri tal-Avukat tal-Istat kif eċċepita fir-risposta ulterjuri tiegħu datata 26 ta' Novembru 2021, ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha l-oħra tal-Avukat tal-Istat; laqgħet it-talbiet tal-atturi, b'dana illi ddikjarat illi d-drittijiet fondamentali tal-atturi kif sanċiti bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali ġew leżi, illikwidat kumpens fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000), u kkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali mid-data tas-sentenza sal-pagament effettiv.

Preliminari:

2. Il-fatti prinċipali ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"Ir-rikorrenti huma propjetarji tad-dar 431 Triq il-Kbira San Gużepp, Santa Venera. Din id-dar illum hija mikrija lill-intimata Fava versu l-ħlas ta' €159 kull sitt xhur. Oriġinarjament din id-dar kienet mikrija lil Gorġ Fava li fil-mument tal-kirja kien għadu ġuvni. Din il-kirja saret abbażi tad-dokumenti esebiti mar-risposta talintimata Fava (a' fol 69 u 70). Waqt li dan kien qiegħed jokkupa din id-dar iżżewweġ lill-intimata Fava. Dan Ġorġ Fava miet madwar 37 sena ilu u l-kirja kompliet fil-persuna tal-intimata Fava qua armla b'operazzjoni tal-liġi kemm talprovvedimenti tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta u kif ukoll tal-Kodiċi Ċivili. B'konsegwenza ta' dan, ir-rikorrenti ir-rikorrew għal din il-Qorti peress li l-liġi tagħmilha kważi impossibbli li jgħollu l-kera jew li jieħdu lura il-fond tagħhom".*

3. B'rikors preżentat nhar il-15 ta' Jannar 2021, ir-rikorrenti talbu lill-Ewwel Qorti:

"I. Tiddeċiedi u tiddikjara illi minħabba l-premess ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali;

II. Tagħti rimedju xieraq u opportun, kompriża ordni li l-intimata Fava m'għandiex dritt tibqa' tavalla ruħha u tgawdi mill-protezzjoni li hemm fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531 (F) talKodiċi Ċivili;

III. Tagħti rimedju pekunjarju u non-pekunjarju sabiex jagħmel tajjeb kemm għaddanni morali kif ukoll għad-danni materjali sofferti u li għadhom qed jiġu sofferti mill-esponenti. Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni".

4. B'risposta preżentata nhar id-9 ta' Marzu 2021, l-Avukat tal-Istat *inter alia* afferma illi filwaqt li r-rikorrenti jeħtiegu illi jġibu l-aħjar prova dwar it-titolu vantat minnhom fir-rigward tal-fond mertu tal-vertenza odjerna, għandhom ukoll jindikaw l-artikolu jew artikoli mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li effettivament huma leżivi għad-drittijiet fondamentali tagħhom fir-rigward it-tgawdija tal-proprjetà inkwistjoni. Illi fil-mertu, l-Avukat tal-Istat, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

5. Permezz ta' risposta intavolata nhar it-22 ta' April 2021, l-inkwilina sostanzjalment wieġbet illi filwaqt li r-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond inkwistjoni, fil-mertu, irrilevat illi hi ċertament ma tistax tinstab responsabbli għal ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti *stante* li l-fond huwa mikri lilha taħt kirja protettta u li għalhekk hi ma tistax tiġi misjuba responsabbli għall-ħlas ta' kwalsiasi

danni jew kumpens, għaliex ma kinitx hi li promulgat il-liġi. Żiedet illi hi eżerċitat biss id-drittijiet tagħha li wara kollox għadhom fuq l-istatut.

6. Permezz ta' risposta ulterjuri datata 26 ta' Novembru 2021, l-Avukat tal-Istat *ai termini* tad-digriet tal-Ewwel Qorti datat 24 ta' Novembru 2021, ġie awtorizzat iressaq eċċezzjonijiet ulterjuri u dana fid-dawl tal-emendi fil-liġi. Illi l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi bil-miġja tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw iżjed dwar il-fatt li l-kirja inkwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, *stante* li bl-introduzzjoni ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti issa jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda hekk kif proprju indikat fl-artikolu ċitat.

7. Illi *di piu'* l-Avukat tal-Istat b'żieda ma' dan kollu, irrileva illi skont l-istess Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat. Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta'

Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet u lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

8. B'sentenza mogħtija nhar l-14 ta' Lulju 2022, l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"Għaldaqstant din il-Qorti qed tiddeċiedi dan ir-rikors bil-mod segwenti:*
>
> *Tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-Avukat tal-Istat kif fuq spjegat.*
>
> *Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-intimati.*
>
> *Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti u tiddikjara illi minħabba l-premess ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali;*
>
> *Tilqa' it-tieni talba b'mod limitat billi tillikwida il-kumpens mitlub fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000).*
>
> *Tilqa' t-tielet talba rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali mill-preżenti sal-pagament effettiv.*
>
> *Spejjeż kollha a' karigu tal-Avukat tal-Istat".*

9. L-Ewwel Qorti sa fejn rilevanti għal dan l-appell, u fir-rigward il-likwidazzjoni tad-danni materjali u dawk morali, ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Bħala rimedju, permezz tat-tielet talba, r-rikorrenti qed jitolbu speċifikament sabiex din il-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għalkumpens u danni sofferti minnhom b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Din it-talba*

għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021 għal raġunijiet ġia espressi aktar il-fuq f'din is-sentenza.

Rigward din it-talba tal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti tqis, fiddawl ta' dawn l-istess raġunijiet ġia esposti, għandha tipprovdi rimedju għalleffetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens minn meta rrikorrenti effettivament saru sidien. F'dan ir-rigward irid ukoll jittieħed qies li persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak li jiddisponi l-Artikolu 4 A tal-istess Kap. 69 li jirregola is-sitwazzjoni. Kif ġia indikat, dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021. Ir-rikorrenti qed jippretendu li fil-kalkoli talkumpens u d-danni sofferti minnha, l-Qorti tagħti ammont f'telf ta' danni li m'għandux ikun inqas minn €84,655.14.

Omissis

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, l-Qorti tieħu in konsiderazzjoni is-segwenti fatti in eżami:

> *1. Il-perjodu li r-rikorrenti damu mċaħħda mill-pussess tal-fond in kwistjoni.*
>
> *2. Il-valur lokatizzju riżultanti mir-rapport redatt mill-espert maħtura millQorti, l-Perit Nichola Mallia, (ara konklużjonijet a' fol 88 para 5). Bil-liġi kif kienet qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ma kien hemm l-ebda mod li l-kera tiżdied għajr għall-emendi li ġew hekk fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009. Isegwi li bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom.*

omissis

Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' "judicial notice" tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata u li x'aktarx jgħixu fuq pensjoni bħal ma fil-fatt hu l-każ li għandha quddiemha din il-Qorti. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' loħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' paragonata mal-awment miżeru filpaga ta' ħaddiem ordinarju.

Apparti dan irid jittieħed inkonsiderazzjoni fatturi mhux magħrufa bħal ma ingħad aktar 'l fuq, jekk ir-rikorrenti kienux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet. Irid jitqies ukoll il-fatt li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, ukoll minħabba li l-ebda rimedju ma setgħa jingħata mil-Bord tal-kera skont il-liġi qabel l-Att XXIV tal2021, għajr li jistitwixxu l-

proċeduri odjerni biex jieħdu kumpens xieraq. Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li lQrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, ilQorti sejra wkoll iżżomm bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fissomma ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000). Dan l-ammont għandu sintendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, għax kif jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta lIstat. Kif ġia ingħad, l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju".

10. Illi fir-rigward in-nuqqas ta' rimedju effettiv allegat mir-rikorrenti, inkwantu t-talba tal-istess rikorrenti għall-iżgumbrament tal-inkwilina jew dikjarazzjoni li l-istess l-inkwilina m'għandhiex dritt li tibqa' tgawdi mid-dispożizzjonijiet protettivi tal-Kap. 69, l-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Issa ssir referenza għat-tieni talba tar-rikorrenti fejn din il-Qorti ġiet mitluba li tordna li l-intimata Fava m'għandiex dritt tibqa' tavalla ruħha u tgawdi millprotezzjoni li hemm fid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti tibda biex tfakkar li l-effetti ta' din is-Sentenza huma inter partes u mhux erga omnes (Ara Qorti Kostituzzjonali fis-Sentenza fl-ismijiet H.Vassallo & Sons -vs- Prim Ministru tat-8 ta' Diċembru 2012). F'din is-Sentenza qiegħdin ikunu deċiżi vertenzi ta' natura Kostituzzjonali u mhux ċivili. Din il Qorti hija konsapevoli li hemm Sentenzi fejn ordni bħal din ingħatat, iżda hija għandha fehma oħra li tirrifletti ċara il-posizzjoni fil-liġi. Irridu nżommu quddiem għajnejna li anke l-inkwilin huwa detentur ta' drittijiet konvenzjonali, prinċipju li ġie anke ennunċjat f'Portanier v. Malta (applikazzjoni numru 5747/16, 27 ta' Awwissu 2019, paragrafu 46.

Di piu', ordni bħal dik, li r-rikorrenti qiegħdin jippretendu li tagħti din il-Qorti hija fiha nnifisha tawtoliġija legali, għaliex jekk dawn is-Sentenzi jfissru hekk ma hemmx bżonn ordni bħal din. Jekk dak li jridu r-rikorrenti hu, ordni sabiex isservi bħala mezz quddiem Qorti oħra biex jaslu għall-iżgumbrament, il-Qorti tfakkar, li fi proċeduri bħal dawn, ir-riemdju ai fini ta' artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa l-istat li jrid jagħtih u mhux l-individwu'. Għalhekk irrimedju xieraq li ser tagħti din il-Qorti huwa dak pekunjarju fuq imsemmi. Xi tfisser f'konsegwenzi oħra ta' natura srettament ċivili din is-Sentenza, huma l-Qrati ordinarji li jridu jarawħ u mhux din il-Qorti. Għalhekk it-tieni talba ser tkun qed tiġi milqgħuha limitatament għall-għotja ta' kumpens".

11. L-atturi ħassewhom aggravati minn din id-deċiżjoni u intavolaw appell nhar it-2 ta' Awwissu 2022, u talbu lil din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata billi:

> *"f'dak li jirrigwarda r-rimedju, tawmenta l-kumpens ghad-danni pekunjarji, taghti kumpens ghad-danni non pekunjarji u inoltre taghti rimedju effettiv billi jew xxolji l-kirja u taghti zmien qasir u perentorju lill-intimata inkwilina sabiex tizgombra mill-fond de quo fit-terminu li jigi previst minn din l-OnorabbliQorti jew tiddikjara li l-inkwilina m'ghandhiex dritt li tibqa' tgawdi mid-dispozizzjonijiet protettivi tal-Kap 69 wara terminu li jigi stabbilit minn din l-Onorabbli Qorti".*

12. L-Avukat tal-Istat wieġeb għall-appell tar-rikorrenti fil-11 ta' Awwissu 2022, u wieġeb illi s-sentenza appellata hija waħda ġusta, u għalhekk timmerita li tiġi konfermata *in toto,* b'dana illi l-kumpens mogħti mill-Ewwel Qorti, mhux talli huwa wieħed adegwat, iżda huwa pjuttost kumpens ġeneruż, u dana minkejja li fis-sentenza ma ngħadx liema parti minn dan il-kumpens huwa pekunjarju u liema huwa non-pekunjarju. Żied illi l-Ewwel Qorti kienet korretta meta fid-dawl tal-emendi l-ġodda, m'għaddietx biex ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilina u lanqas ma għamlet dikjarazzjoni illi l-inkwilina ma tistax tistrieħ iżjed fuq il-liġijiet protettivi.

13. L-inkwilina Fava permezz ta' risposta intavolata nhar id-9 ta' Diċembru 2022, fuq bażi preliminari rrilevat in-nullità u l-irritwalità tal-appell *stante* li l-appell infetaħ f'isem Margherita Haber, li mietet fit-3 ta' Ottubru 2021. Spjegat illi l-proċedura tal-leġitimazzjoni tal-atti qatt ma

ġiet kompletata. Illi fil-mertu rrilevat illi s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija waħda ġusta u timmerita konferma.

In-nullità o meno tal-appell:

14. Fir-rigward il-kwistjoni mqajma mill-inkwilina Fava fir-risposta tagħha dwar in-nullità u l-irritwalità tal-appell, il-Qorti tosserva illi fl-udjenza tat-3 ta' Marzu 2022 quddiem l-Ewwel Qorti kif preseduta, l-Ewwel Qorti kienet inġabet a konjizzjoni tal-mewt ta' Margherita Haber, u ddifferiet il-proċeduri għall-leġitimazzjoni tal-atti u s-sottomissjonijiet tal-intimati.

15. Illi permezz ta' rikors datat 15 ta' Frar 2022, ġie indikat illi l-imsemmija Margherita Haber mietet *ab intestato* u wirtuha ħutha r-rikorrenti u n-neputijiet tagħha, b'dana illi ntalbet it-trasfużjoni tal-ġudizzju favur dawn il-persuni. Illi però fl-udjenza tas-26 ta' April 2022, l-Ewwel Qorti ġiet mgħarrfa illi l-imsemmija Margherita Haber intirtet minn uliedha ċertu Virginia Grech, Carmelo Haber u Helen *sive* Eileen Grech. Illi fid-dawl ta' dan l-avukat difensur tal-attur talab illi r-rikors tal-15 ta' Frar 2022, ma jiġix degretat. Il-kawza tħalliet għas-sentenza prevja l-leġitimazzjoni tal-atti. Illi fit-2 ta' Mejju 2022, l-imsemmija Virginia Grech, Carmelo Haber u Helen *sive* Eileen Grech intavolaw rikors *a tenur* tal-Artikolu 806 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi permezz ta' digriet datat 3 ta' Mejju

2022, l-Ewwel Qorti ordnat lir-rikorrenti jesebixxu d-dokumenti relattivi sabiex jipprovaw dak indikat fir-rikors u rriservat li tipprovdi ulterjorment għar-rigward. Illi fl-14 ta' Lulju 2022, ingħatat is-sentenza.

16. Illi fl-udjenza tal-5 ta' Ġunju 2023 din il-Qorti kif preseduta, ġiet mgħarrfa illi mietet ukoll Carmela Azzopardi u li bi żvista l-legitimazzjoni ta' Margherita Haber baqgħet ma saritx waqt il-proċeduri fl-ewwel istanza. Illi wara talba da parti tal-appellanti sabiex jiġu preżentati l-atti necessarji, din il-Qorti laqgħet tali talba u ddiferiet l-appell għal dan l-iskop.

17. Il-Qorti rat illi fir-rigward il-leġitimazzjoni tal-atti b'referenza għal Carmela Azzopardi, dan ġie akkordat permezz ta' digriet datat 29 ta' Settembru 2023 u ġiet ordnata d-debita korrezzjoni fl-atti. Illi mentri l-leġitimazzjoni tal-atti u konsegwenti trasfużjoni ta' ġudizzju wara l-mewt ta' Margherita Haber, din il-Qorti permezz ta' digriet datat 29 ta' Settembru 2023, laqgħet it-talba għat-trasfużjoni tal-ġudizzju f'isem Virginia Grech, Carmelo Haber, u Helen s*ive* Eileen Grech u ordnat il-korrezzjoni fl-atti.

18. Illi għalhekk il-kwistjoni tan-nullità u l-irritwalità tal-appell imqajma mill-inkwilina Fava fir-risposta tagħha għall-appell, hija *ormai* sorvolata u għalhekk sejra tiċħad tali eċċezzjoni.

19. L-appellanti ressqu s-segwenti aggravji: l-appellanti jilmentaw mil-likwidazzjoni tad-danni materjali u dawk morali u kif ukoll dwar in-nuqqas ta' rimedju effettiv inkwantu l-Ewwel Qorti naqset milli tilqa' t-talba tagħhom għall-ordni ta' żgumbrament tal-inkwilina jew dikjarazzjoni li l-inkwilina m'għandhiex dritt li tibqa' tgawdi mid-dispożizzjonijiet protettivi tal-Kap. 69.

L-Ewwel Aggravju

20. Permezz ta' dan l-aggravju, l-appellanti jilmentaw mill-quantum u l-likwidazzjoni tad-danni materjali u dawk morali. L-appellanti sostnew illi filwaqt li s-somma likwidata mill-Ewwel Qorti kienet biss ta' €35,000, il-kumpens li kellu jkun mogħti skont id-dettami tal-insenjamenti f'***Cauchi v. Malta***, kellu jkun ta' ċirka €75,000, liema somma kellha wkoll tiġi ulterjorment awmentata sabiex tagħmel tajjeb u tkopri kull perjodu ulterjuri sakemm l-appellanti jirriprendu l-pussess fiżiku tal-fond. Argumentaw ukoll illi l-Ewwel Qorti naqset milli tillikwida kumpens għal danni morali. L-appellanti sostnew ukoll illi l-Ewwel l-Qorti ma kellhiex takkorda kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021, iżda kellha tordna illi jibqa' jingħata kumpens sa dakinhar illi l-leżjoni ma tibqax isseħħ, u ċjoè sakemm l-appellanti jirnexxilhom ikollhom pussess effettiv tal-proprjetà. Jargumentaw illi l-emendi li saru fl-2021, mhumiex suffiċjenti sabiex iġibu

l-leżjoni fit-tmiem, anke għaliex dak li primarjament iridu l-appellanti huwa li jirriprendu l-fond lura.

21. L-Avukat tal-Istat iwieġeb illi dana l-aggravju m'għandux jiġi milqugħ. Sostna illi l-Ewwel Qorti sabet leżjoni biss fil-perjodu minn mindu l-appellanti saru sidien tal-fond sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2021. Illi wkoll afferma illi l-appellanti ma ressqux appell fir-rigward tal-perjodu tal-leżjoni hekk kif stabbilit mill-Ewwel Qorti, iżda talbu biss varjazzjoni tar-rimedju mogħti. Fir-rigward il-quantum l-Avukat tal-Istat afferma illi biex l-Ewwel Qorti llikwidat kumpens totali ta' €35,000, huwa evidenti li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament tal-fatt illi wħud mir-rikorrenti kienu bdew jirtu s-sehem tagħhom gradwalment sa minn qabel is-sena 2016. Illi l-Ewwel Qorti fil-fatt waslet għal somma ferm ogħla minn dik ikkalkulata mill-Avukat tal-Istat. Illi għalkemm fis-sentenza appellata ma hemmx indikat liema parti minn dan il-kumpens huwa ta' natura pekunjarju, u liema huwa ta' natura non-pekunjarju, huwa evidenti illi l-kumpens totali mogħti huwa verament ġeneruz meta wieħed iqis is-snin tal-leżjoni hekk kif stabbiliti mill-Ewwel Qorti.

22. Illi l-appellata Fava irrimetiet ruħha għad-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti fir-rigward tal-aggravju tal-appellanti dwar il-kumpens u d-danni likwidati.

23. Il-Qorti rat illi l-appellanti intavolaw ir-rikors promotur tagħhom quddiem l-Ewwel Qorti fil-15 ta' Jannar tas-sena 2021.

24. Permezz ta' dan l-ewwel aggravju, l-appellanti jilmentaw minn diversi sfaċċettaturi tal-mod ta' kif l-Ewwel Qorti ddeterminat il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarji, fosthom, i<u>l-perjodu tal-leżjoni</u> soffert mill-appellanti. L-appellanti mhumiex qegħdin jilmentaw mid-*dies a quo* (mil-liema l-Qorti tosserva *obiter* illi ma kienx hemm appell inċidentali mill-intimati), *stante* illi effettivament huma qablu ma' dak affermat mill-Ewwel Qorti illi dan għandu jittieħed minn Jannar tas-sena 1987, iżda ħassewhom aggravati bid-*dies a quem* hekk kif stabbilt mill-Ewwel Qorti, u ċjoè li l-Ewwel Qorti allokat kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021 biss.

25. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rigward dan il-punt:

> *"Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' oppożizzjoni minn naħa tal-awturi tar-rikorrenti, bħal ma per eżempju ma aċċettawx kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżżjoni u allura ma kellhomx għażla.*
>
> *Isegwi għalhekk illi, ai fini ta' kumpens, il-leżjoni għandha tibda titqies minn meta rrikorrenti saru sidien.*
>
> *Permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa minnu (a' fol 44), l-Avukat Ġenerali ssolleva li din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV fl-2021 u għalhekk m'għandhiex tgħati rimedji li jolqtu l-perjodu ta' wara d-dħul fisseħħ ta' Dan l-Att. Ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, li talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-*

artikolu 4A introdott bl-imsemmi Att XXIV tal-2021, r-rikorrenti issa għandhom dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test talmeżżi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021

Omissis

Ir-rikorrenti qed jippretendu li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnha, l-Qorti tagħti ammont f'telf ta' danni li m'għandux ikun inqas minn €84,655.14

Omissis

Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-Rikorrenti fit- tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa', imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu;

Omissis

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, l-Qorti tieħu in konsiderazzjoni is-segwenti fatti in eżami:

> *1. Il-perjodu li r-rikorrenti damu mċaħħda mill-pussess tal-fond in kwistjoni.*
>
> *2. Il-valur lokatizzju riżultanti mir-rapport redatt mill-espert maħtura millQorti, l-Perit Nichola Mallia, (ara konklużjonijet a' fol 88 para 5). Bil-liġi kif kienet qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ma kien hemm l-ebda mod li l-kera tiżdied għajr għall-emendi li ġew hekk fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009. Isegwi li bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom*

Il-Qorti tieħu wkoll inkonsiderazzjoni sa fejn jirrigwarda dan l-awment fil-kera, li ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jeżistu filmument tal-okkupazzjoni ta' fond, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjeta'.

Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' "judicial notice" tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri

s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata u li x'aktarx jgħixu fuq pensjoni bħal ma fil-fatt hu l-każ li għandha quddiemha din il-Qorti. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' loħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' paragonata mal-awment miżeru filpaga ta' ħaddiem ordinarju.

Apparti dan irid jittieħed inkonsiderazzjoni fatturi mhux magħrufa bħal ma ingħad aktar 'l fuq, jekk ir-rikorrenti kienux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet. Irid jitqies ukoll il-fatt li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, ukoll minħabba li l-ebda rimedju ma setgħa jingħata mil-Bord tal-kera skont il-liġi qabel l-Att XXIV tal-2021, għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni biex jieħdu kumpens xieraq. Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, ilQorti sejra wkoll iżżomm bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fissomma ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000)".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

26. Din il-Qorti ma taqbilx ma dak rilevat mill-appellanti, illi l-Ewwel Qorti kellha talloka kumpens pekunjarju sa dakinhar illi l-leżjoni ma tibqax isseħħ, u ċjoè sakemm l-appellanti jirnexxilhom ikollhom pussess effettiv tal-proprjetà. Illi filwaqt li din il-Qorti tikkonċedi illi m'hemmx żmien determinat meta sid il-kera ser jieħu lura l-pussess tal-fond, jibqa' l-fatt illi issa jeżisti rimedju għas-sid fejn jista' jitlob awment fil-kera dovuta, u bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, il-pożizzjoni ta' sid il-kera tjiebet notevolment. Illi dan l-intervent leġislattiv irratifika n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-diretti interessati, b'hekk isegwi illi sid ma jistax jilmenta minn ksur ta' drittijiet tiegħu wara l-introduzzjoni ta' din l-emenda

qabel ma jkun irrikorra għall-fakolta li jtih l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69. Illi għalhekk dan l-argument qiegħed jiġi riġettat.

27. Aspett ieħor ta' dan l-ewwel aggravju tal-appellanti jitratta l-komputazzjoni u l-*quantum* tad-danni pekunjarji. L-appellanti jsostnu illi l-prinċipju ġenerali huwa illi idealment meta l-Qorti ssib leżjoni, l-obbligu inizjali huwa ta' *restitutio in integrum*. Din il-Qorti ma taqbilx ma' tali sottomissjoni. Illi fil-fatt ġie ritenut illi d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna.[2]

28. Il-Qorti però tqis illi l-kumpens pekunjarju stabbilit mill-Ewwel Qorti huwa baxx wisq. Il-Qorti tosserva illi filwaqt li l-Ewwel Qorti għamlet aċċenn għall-kriterji u l-metodu ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza ***Cauchi v. Malta,*** effettivament għamlet raġunamenti u kalkoli oħra sabiex waslet għall-ammont minnha komputat bħala danni pekunjarji spettanti lill-appellanti, liema raġunamenti u kalkoli naqset milli tispjega fil-korp tad-deċiżjoni tagħha. Applikat il-metodu ta' komputazzjoni msemmi f'***Cauchi v. Malta***, mis-somma ta' €140,851.94[3], skont ir-rati stabbiliti mill-Perit

[2] Ara *ad exemplum* Rik. Nru.: 255/21LM **Raphael *sive* Ralph Bianchi et v. Avukat tal-Istat et** imbagħad deciza minn din il-Qorti nhar il-25 ta' Jannar 2023.
[3] Illi din il-Qorti tosserva illi r-rapport mħejji mill-Perit Tekniku kkalkula l-kera relattiva sa Jannar tas-sena 2021. Illi tenut kont ta' dak rilevat sopra u ċjoè illi l-ammont dovut lill-appellanti bħala danni pekunjarji għandu jkopri ż-żmien kollu qabel l-introduzzjoni tal-emendi tas-sena 2021, din

Tekniku Nicholas Mallia fir-rapport[4] imħejji minnu, għandu jkun hemm tnaqqis ta' 30% biex jirrifletti l-għan leġittimu fl-interess ġenerali tal-liġi inkwistjoni, liema tnaqqis iwassal għas-somma ta' €98,596.36. Bl-insenjament fil-kawża ta' Cauchi li joħloq prevedibilità u konsistenza minn din is-somma mbagħad irid isir tnaqqis ieħor ta' 20% biex jirrifletti l-inċertezza li l-atturi u l-awturi tagħhom kien jirnexxilhom iżommu l-fond inkwistjoni mikri tul iż-żmien relevanti kollu u għall-ammonti stmati mill-Perit Tekniku. Dan iwassal għas-somma ta' €78,877.01. Minn din is-somma mbagħad trid titnaqqas il-kera li effettivament ġiet ipperċepita mis-sidien, jew li setgħet tiġi pperċepita skont il-liġi, li kienet fl-ammont ta' ċirka €5,000. Għaldaqstant, il-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi huwa fis-somma ta' tlieta u sebgħin elf, tmien mija u sebgħa u sebgħin ewro, u tmien ċenteżmi. (€73,877.08).

29. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju din il-Qorti diġà rriteniet illi dan il-kumpens huwa intiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u fil-fatt ġie ribadit illi n-natura ferm personali u suġġettiva ta' dan il-kumpens ma jippermettix illi dan il-kumpens jgħaddi *ad exemplum* għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet.[5] Il-Qorti tosserva illi l-Ewwel Qorti fid-

il-Qorti żiedet l-ammont ta' kera dovuta hekk kif indikata fil-ħames kolonna tal-aħħar ringila tat-tabella a fol 90 għax-xhur ta' Frar, Marzu, April u Mejju tas-sena 2021 mal-ammont ta' €138,512.30 indikat.

[4] Ara rapport a fol 75 *et seq*.

[5] Ara Rik.Nru.: 118/19/1 **Godwin Montanaro et v. Avukat General et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif komposta nhar il-25 ta' Jannar 2023.

deliberazzjonijiet tagħha effettivament naqset milli tillikwida kumpens għad-danni non-pekunjarji. Illi fiċ-ċirkostanzi din il-Qorti tqis illi għandha tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tliet elef ewro (€3,000).

Illi għalhekk din il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel aggravju sa fejn kompattibli ma' dak rilevat sopra.

It-Tieni Aggravju:

30. Illi t-tieni aggravju tal-appellanti huwa dwar dak li l-appellanti jiddefinixxu bħala *security of tenure* tal-inkwilina, u t-talba tagħhom għall-iżgumbrament jew dikjarazzjoni li l-inkwilina m'għandhiex dritt li tibqa' tgawdi mid-dispożizzjonijiet protettivi tal-Kap. 69. L-appellanti jirrilevaw illi huma jridu li l-post jiġi battal biex ikunu jistgħu jbiegħuh fuq is-suq liberu bl-aħjar prezz li jkunu jistgħu jġibu, b'dana illi dan ma jistax iseħħ b'inkwilin ġol-post. Isostnu illi l-Kap. 69 ma jindirizza l-ebda sitwazzjoni fejn is-sid jista' jxolji l-kirja meta jrid, b'dana illi l-inkwilin għandu d-dritt li jibqa' jipperpetwa l-kirja għall-ħajtu kollha u s-sid m'għandux alternattiva. Żiedu illi l-Qrati bħala organu tal-Istat ukoll għandhom id-dritt u l-obbligu li jaċċertaw illi f'sitwazzjoni simili, ma jitfgħux lis-sidien quddiem proċess ġudizzarju ieħor, iżda jieħdu l-inizjattiva u jiddeċiedu huma stess.

31. Illi l-Avukat tal-Istat filwaqt li għamel referenza għall-eċċezzjonijiet tiegħu hekk kif eċċepiti fir-risposta ġuramentata ulterjuri tiegħu, iċċita deċiżjoni ta' din il-Qorti fl-ismijiet: ***Mary Lourdes Cilia Scapellato v. Georgia Sammut et*** deċiza nhar l-1 ta' Diċembru 2021, fejn il-Qorti affermat illi fid-dawl tal-Att XXIV tal-2021, l-istess dikjarazzjoni mitluba mill-appellanti fil-proċeduri odjerni, għandha tkun mingħajr ħsara ghall-applikabbilità tal-emendi l-ġodda u kwalunkwe protezzjoni li dawn jagħtu u *multo magis* applikat dana r-ragunament, l-Ewwel Qorti kienet korretta meta m'għaddietx biex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina, u lanqas ma ddikjarat illi l-istess inwkilina ma tistax tistrieħ iżjed fuq il-liġijiet protettivi.

32. Illi l-appellata Fava targumenta illi dana l-aggravju ma jimmeritax li jiġi milqugħ, u affermat illi l-Qorti fil-kompetenza kostituzzjonli tagħha tkun qed teżamina l-aspetti kostituzzjonali tal-każ u mhux l-aspett ċivilistiku. Żiedet illi l-Ewwel Qorti kkonfermat illi l-iżgumbrament tal-inkwilin hija kwistjoni li trid tiġi trattata quddiem il-*forum* appożitu u ċjoè quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

33. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rigward dan il-punt:

> *"Jekk dak li jridu r-rikorrenti hu, ordni sabiex isservi bħala mezz quddiem Qorti oħra biex jaslu għall-iżgumbrament, il-Qorti tfakkar, li fi proċeduri bħal dawn, ir-rimedju ai fini ta' artikolu 13 tal-Konvenzjoni huwa l-istat li jrid jagħtih u mhux l-individwu'. Għalhekk ir-rimedju xieraq li ser tagħti din il-Qorti huwa dak pekunjarju fuq imsemmi. Xi tfisser*

f'konsegwenzi oħra ta' natura strettament ċivili din is-Sentenza, huma l-Qrati ordinarji li jridu jarawħ u mhux din il-Qorti".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti:

34. Illi din il-Qorti taqbel mal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti fuq dan il-punt u għalhekk hija l-fehma konsiderata ta' din il-Qorti illi dan l-aggravju m'għandux jiġi milqugħ. Illi din il-Qorti tagħmel pjena referenza għall-konsiderazzjonijiet minnha magħmula fis-sentenza fl-ismijiet: ***Henry Deguara Caruana Gatto u għal kull interess martu Madeleine Gera v. L-Avukat tal-Istat u Georgina Grima*** deċiża nhar it-23 ta' Novembru 2020:

> ***"Permezz ta' dawn l-emendi l-legislatur holoq mekkanimzu ghas-sidien sabiex jitolbu awment fil-kera relattiva ghall-kirjiet protetti jew jitolbu r-ripreza tal-proprjeta` taghhom. Xejn minn dan ma jaffetwa d-determinazzjoni ta' din il-Qorti fir-rigward tal-lezjoni tad-drittjiet fondamentali kkawzata mill-ligi qabel dawn l-emendi, u filfatt f'din il-kawza stess l-appellant inghata kumpens ghal-lezjoni tad-dritt fondamentali tieghu ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` ghaz-zmien qabel l-introduzzjoni tal-emendi, filwaqt illi dawn l-emendi holqu rimedju ghalih sabiex ikun jista' jirriprendi lura l-pussess tal-fond jew jawmenta l-kera…***
>
> ***Illi dawn l-emendi jirrispettaw kemm id-dritt tas-sidien illi jitolbu revizjoni fl-ammont ta' kera mhallsa mill-inkwilini u d-dritt taghhom illi jitterminaw il-kirja f'certu cirkostanzi, u d-dritt tal-inkwilin ghall-access ghall-Qorti sabiex jiddefendi l-pozizzjoni tieghu b'mod shih fi proceduri intizi proprju ghad-determinazzjoni ta' dawn il-kwistjonijiet.***
>
> ***Fid-dawl ta' dan il-Qorti tqis illi l-ewwel Qorti kienet korretta meta ddeċidiet illi t-talba ghall-izgumbrament tal-appellata Grima ma kenitx materja li setghat tigi deciza minnha izda biss mill-Bord li Jirregola l-Kera".***

35. Illi dan il-ħsieb kien ukoll sottolineat minn din il-Qorti kif diversament komposta fis-sentenza fl-imsijiet ***Victoria Amato Gauci et v. L-Avukat Generali*** deċiża nhar it-28 ta' Frar 2020:

> *"Dwar it-talba għal żgumbrament il-qorti ttenni dak li qalet fis-sentenza mogħtija fid-29 ta' Novembru 2019 in* ***re Josephine Azzopardi et v. Prim'Ministru et***[6] *illi kawża kostituzzjonali ma hijiex kawża bejn sid-ilkera u kerrej, jew dwar titoli ta' proprjetà, u għalhekk huwa importanti illi l-okkupant ma jiġix imċaħħad mill-jedd ta' aċċess għal qorti biex din tqis difiżi li ma jistgħux jinġiebu f'kawża kostituzzjonali, bħal jekk għandux xi titolu ieħor biex jista' jżomm il-proprjetà. Dan jiswa aktar u aktar fil-każ tallum fejn jista' jkun illi l-konvenuti Polidano għandhom titolu taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, u ċertament ma huwiex fil-kompetenza ta' din il-qorti li tqis jekk il-konvenuti Polidano jissodisfawx ilkriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, u, jekk iva, kemm fiċ-ċirkostanzi għandu jkun il-kera xieraq".*

36. Illi fir-rigward it-talba tal-appellanti għal dikjarazzjoni da parti tal-Qorti illi l-inkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet protettivi tal-Kap. 69, din il-Qorti tafferma mill-ġdid il-konsiderazzjonijiet magħmula fid-deċiżjoni, fl-ismijiet: ***Mary Lourdes Cilia Scapellato v. Georgia Sammut u l-Avukat tal-Istat*** deċiża nhar l-

[6] F'din is-sentenza din il-Qorti kif diversament komposta tenniet illi: *"...kwistjonijiet ta' titolu ta' proprjetà ma humiex fil-kompetenza ta' qorti kostituzzjonali u għalhekk ikun ksur tal-jedd ta' Bonett għal aċċess għal qorti jekk jiġi ordnat liżgumbrament f'dan l-istadju, qabel ma jista' jressaq din id-difiża quddiem tribunal kompetenti. Dan ikompli juri kemm huwa importanti illi l-okkupant ma jiġix imċaħħad mill-jedd ta' aċċess għal qorti biex din tqis difiżi li ma jistgħux jinġiebu f'kawża kostituzzjonali, għax kawża kostituzzjonali ma hijiex kawża bejn sid-il-kera u kerrej, jew dwar titoli ta' proprjetà. Barra minn hekk, ma huwiex xieraq li ma jkunux rispettati l-liġijiet ta' proċedura li jirregolaw il-kompetenza tal-qrati, għax dawk il-liġijiet ukoll qegħdin hemm biex iħarsu drittijiet. Il-fatt illi din il-qorti għandha s-setgħa illi, f'każijiet opportuni, tagħti r-rimedju ta' żgumbrament meta dan jista' jsir b'ħarsien tad-drittijiet sostantivi u proċedurali ta' kull parti interessata, ma jfissirx li minn qorti kostituzzjonali għandha tittrasforma ruħha f'qorti li tisma' kawżi ta' kwistjonijiet dwar titolu ta' proprjetà jew kwistjonijiet bejn sid-il-kera u kerrej. Il-ħolqien ta' anarkija proċedurali ma jwassal la għal effiċjenza u lanqas għal ġustizzja… fi stat ta' dritt ħadd ma għandu unlimited powers u din il-qorti wkoll hija marbuta illi tħares u tirrispetta l-liġijiet proċedurali tal-pajjiż ukoll jekk hemm min donnu jrid li flok liġijiet prevedibbli ta' proċedura jidħol sistema ta' solvitur ambulando."*

1 ta' Diċembru 2021, ċitata wkoll mill-Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu għal dan l-appell:

> ***"Detto dan, il-Qorti tqis illi hemm lok li jsir caveat fid-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li l-konvenuta ma tistax tistrieħ aktar fuq il-protezzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009. L-ewwelnett it-talbiet attriċi kienu espressament jirrigwardaw l-Artikoli 3, sa fejn dan jitratta awmenti fil-quantum tal-kera pagabbli, u l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u għalhekk id-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti kellha ssir biss fir-rigward ta' dawn l-artikoli. Dan ġialadarba kienu dawn l-artikoli li kien jifformaw il-mertu tal-kawża odjerna. <u>Inoltre, peress illi fil-mori ta' dan l-appell daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, il-Qorti tqis illi din id-dikjarazzjoni għandha tkun mingħajr ħsara għall-applikabbilita` tal-emendi l-ġodda introdotti fil-liġi u kwalunkwe protezzjoni li dawn jagħtu lill-appellanti Sammut, ġaladarba dawn l-emendi ma kinux is-suġġett ta' dawn il-proċeduri u għalhekk il-validita` konvenzjonali tagħhom ma hija bl-ebda mod impunjata." (Enfażi ta' din il-Qorti.)</u>***"

37. Il-Qorti tosserva illi filwaqt li fil-passat, id-dikjarazzjoni pretiża mill-appellanti, kienet, parti integrali mir-rimedju mogħti mill-qrati domestiċi mgħonija b'kompetenza kostituzzjonali, illum, dikjarazzjonijiet bħalma qegħdin jeżiġu l-appellanti, m'għandhomx ikunu aktar parti mill-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-Sede Kostituzzjonali tagħha u dawk tal-Qorti Kostituzzjonali. Huwa pależi illi bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, il-Leġislatur assenja dan il-kompitu lill-Bord li Jirregola l-Kera, u ħoloq proċess appożitu li jwassal għal tali determinazzjoni (*o meno*) wara eżami akkurat ta' numru ta' kriterji sanċiti fil-liġi mill-istess Bord.

38. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi respint.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell b'mod limitat, tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti b'dan li tillikwida kumpens pekunjarju ta' tlieta u sebgħin elf, tmien mija u sebgħa u sebgħin ewro, u tmien ċenteżmi (€73,877.08), u tliet elef ewro (€3,000), f'kumpens non-pekunjarju. Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma totali ta' sitta u sebgħin elf, tmien mija u sebgħa u sebgħin ewro, u tmien ċenteżmi (€76,877.08). Bl-imgħax legali mid-data tal-Ewwel Sentenza sad-data tal-pagament effettiv. L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu nofs ($^1/_2$) mill-appellanti u nofs ($^1/_2$) mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm