QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 3 ta' Marzu, 2025.

Numru 17

Rikors numru 320/22/1 LM

Etienne Cachia u Josephine Cachia

v.

Avukat tal-Istat u Federazzjoni Klabbs tal-Boċċi

1. Din is-sentenza titratta l-appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Frar 2024, li ddikjarat li l-kirja tal-fond 140, ġia 55, Sisters Street, Tarxien favur l-intimata Federazzjoni, kif protetta bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] u l-L.S. 16.13, tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mħarsa 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 iħallashom kumpens fis-somma komplessiva ta’ €54,239 bejniethom.

2. Il-kwistjonijiet fl-appell huma dwar ir-rimedji mogħtija mill-Ewwel Qorti.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *“4. Jirriżulta li r-rikorrenti Etienne Cachia akkwista l-proprjetà numru 140 ġja 55 f’Triq is-Sorijiet, Ħal Tarxien [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], permezz ta’ att ta’ donazzjoni tal-21 ta’ Ġunju, 2011, fl-atti tan-Nutar Annalisa Caruana mingħand zitu Josephine Cachia.*[1] *Jirriżulta wkoll li din tal-aħħar kienet akkwistat l-imsemmi fond flimkien ma’ żewġha Carmelo Cachia, permezz ta’ kuntratt ta’ akkwist magħmul fis-17 ta’ Jannar, 1979, fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon*[2]*, kif soġġett għal ċens annwu u perpetwu ta’ Lm1.97, li sussegwentement infeda mill-konjuġi Cachia permezz ta’ kuntratt tat-28 ta’ Lulju, 1983 fl-atti tan-Nutar George Cassar.*[3] *Carmelo Cachia miet fis-7 ta’ Marzu, 2009, u l-wirt tiegħu, inkluż in-nofs indiviż tal-fond, iddevolva fuq il-mara tiegħu Josephine Cachia, u dan kif jidher mill-att dikjaratorju causa mortis tal-25 ta’ Frar, 2010.*[4] *Sadanittant Carmelo Cachia kien kera l-fond lill-Federazzjoni ntimata permezz ta’ skrittura tal-1 ta’ Frar, 1986*[5]*, għal sena iżda soġġett għal rilokazzjoni skont il-liġi u b’kera ta’ Lm200 ekwivalenti għal €465.87 pagabbli fis-sena, bil-quddiem.”*

4. Permezz tal-kawża li r-rikorrenti fetħu fl-20 ta’ Ġunju 2022, qalu li l-kirja hija waħda protetta bil-Kap. 69 għaliex saret qabel l-1 ta’ Ġunju,

[1] Kopja legali ‘Dok. A’ *a fol.* 8 tal-proċess.
[2] Kopja ‘Dok. B’ *a fol.* 14.
[3] Kopja ‘Dok. C’ *a fol.* 16.
[4] Kopja ‘Dok. D’ *a fol.* 26.
[5] Kopja ‘Dok. E’ *a fol.* 42.

1995, liema liġi la tippermettilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond u lanqas ma tintitolahom jirċievu kera ġusta u xierqa li tirrifletti l-valur tal-fond billi la l-Att X tal-2009 u lanqas l-Att XXVII tal-2018 ma japplikaw għall-każini. Tapplika iżda l-L.S. 16.13 li *'ukoll tagħti kirja irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizju tal-fond'*. Jilmentaw għalhekk li ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 14 u 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

5. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

> *"i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti inkluż imma mhux limitat għal-LS 16.13 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Federazzjoni Klabbs tal-Boċċi tal-fond 140, ġia 55, Sisters Street, Tarxien qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni;*
>
> *ii. Tagħti lill-esponenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż imma mhux limitat għal li jiġi dikjarat illi l-Federazzjoni intimata m'għandiex il-jedd tibqa' tipprevalixxi ruħha mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u/jew li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond de quo;*
>
> *iii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni kemm dawk pekunjarji kif ukoll dawk non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea*
>
> *iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *v. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa inġunti għas-subizzjoni."*

6. Permezz ta' risposta preżentata fis-17 ta' Awwissu 2022[6] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb billi, filwaqt li qajjem diversi eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, ċaħad l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

7. B'risposta ppreżentata fit-3 ta' Novembru 2022[7], l-intimata Federazzjoni wkoll wieġbet billi ċaħdet l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

8. B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Frar 2024 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"1. Tilqa' l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat kif imfissra fil-paragrafu wieħed u għoxrin, sitta u għoxrin u tnejn u tletin tar-risposta tiegħu, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;*
>
> *2. Tilqa' l-ewwel erba' eċċezzjonjonijiet tal-Federazzjoni ntimata, u tiċħad il-ħames eċċezzjoni tagħha; u*
>
> *3. Tilqa' l-ewwel, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti b'mod limitat, u tiddikjara li permezz tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u dawk tal-L.S. 16.13, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni tal-fond lill-Federazzjoni ntimata, u b'hekk qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u għalhekk tiddikjara l-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti minnhom bħala riżultat tal-ħdim tal-imsemmija dispożizzjonijiet, u dan filwaqt li tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma ta' sitta u għoxrin elf tmien mija tnejn u erbgħin Euro (€26,842.00) fir-rigward tar-rikorrenti Josephine Cachia, u fis-somma ta' sebgħa u għoxrin elf tliet mija sebgħa u disgħin Euro (€27,397) fir-rigward tar-rikorrent Etienne Cachia, liema kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti*

[6] Fol. 45 *et seq*.
[7] Fol. 59

rispettivament, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv; u

4. Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu in kwantu għal kwart (1/4) mir-rikorrenti u in kwantu għar-rimanenti tliet kwarti (3/4) mill-intimat Avukat tal-Istat."

9. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq s-segwenti konsiderazzjonijiet:

"29. … il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti u l-antekawża setgħu jirċievu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet prevalenti fis-suq miftuħ, kien ikun ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-1 ta' Mejju, 1987, u l-28 ta' Mejju, 2021, li hija d-data li fiha ġew fis-seħħ l-emendi leġislattivi promulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021[8], id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti Josephine Cachia sad-data tal-21 ta' Ġunju, 2011, li hija d-data li fiha ttrasferiet il-fond lin-neputi tagħha kien ikun ta' madwar ***<u>€74,227.50</u>***[9]*, filwaqt li d-dħul li kien jirċievi l-imsemmi neputi r-rikorrent Etienne Cachia sussegwenti għal dik id-data sal-28 ta' Mejju, 2021, kien ikun ta' madwar* ***<u>€69,266.33</u>***[10]*; (b) li l-valur tiegħu kif sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti, anki tal-antekawża tar-rikorrenti Josephine Cauchi, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, sabiex għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat. Il-Qorti tagħraf li l-Federazzjoni ntimata m'għandhiex tinżamm responsabbli bl-ebda mod għal dan għaliex il-Qorti tagħraf li l-leżjoni ma seħħitx riżultat ta' xi għemil tagħha, iżda riżultat tal-promulgazzjoni ta' liġijiet li rażżnu sostanzjalment id-drittijiet tas-sidien ta' proprjetajiet mikrija b'mod li maż-żmien ma baqax ġustifikat.*

---

[8] Ara l-artikolu 4 tal-Kap. 69.

[9] 01.05.87-31.12.87: €990/12x8=€660; 1988-1991: €990x4=€3,960; 1992-1996: €1,624x5=€8,120; 1997-2001: €2,901x5=€14,505; 2002-2006: €3,884x5=€19,420; 2007-2010: €6,125x4=€24,500; 01.01.11-21.06.11: €6,125/12x6=€3,062.50. Total ta' ċirka: <u>€74,227.50</u>.

[10] 21.06.11-31.12.11: 6,125/12x6=€3,062.50; 2012-2016: €5,819x5=€29,095; 2017-2020: €8,402x4=€33,608; 01.01.21- 28.05.21: €8,402/12x5=€35,00.83 Total ta' ċirka: <u>€69,266.33</u>.

30. Il-Qorti ttenni li 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 vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-quantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

*31. Fil-każ odjern għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Iżda hawnhekk din il-Qorti għandha tgħid li fil-likwidazzjoni tal-imsemmija danni, hija qiegħda tieħu wkoll in konsiderazzjoni (a) li m'hemm l-ebda ċertezza li s-sid kien ser jirnexxielu jżomm il-fond mikri lil terzi f'kull ħin, u dan skont il-valuri stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (b) it-taxxa li setgħet kienet dovuta minn żmien għal żmien fuq il-kirja stmata; u (ċ) il-kera li r-rikorrenti u l-antekawża Carmelo Cachia magħhom irċevew matul iż-żmien sa mill-1987 mingħand l-inkwilini, u li tirriżulta fl-ammont ta' madwar **€11,702.50**[11] fir-rigward tar-rikorrenti Josephine Cachia u r-raġel tagħha Carmelo Cachia, u fl-ammont ta' madwar **€5,076.25** fir-rigward tar-rikorrenti Etienne Cachia. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.*

32. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' għoxrin elf tmien mija tnejn u erbgħin elf Euro (€20,842.00) fir-rigward tar-rikorrenti Josephine Cachia u ta' wieħed u għoxrin elf tliet mija sebgħa u disgħin Euro (€21,397.00) fir-rigward tar-rikorrent Etienne Cachia[12] *u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elf Euro (€6,000.00) kull wieħed minnhom, għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat rispettivament lir-rikorrenti fl-ammonti kif indikati.*

33. Ir-rikorrenti qegħdin permezz tat-tieni talba tagħhom jitolbu lil din il-Qorti sabiex tagħtihom dawk ir-rimedji li hija jidhrilha li huma xierqa sabiex jassiguraw il-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u

---

[11] Skont dak iddikjarat mir-rikorrenti li ma jirriżultax mod ieħor u li ma ġiex ikkontestat mill-partijiet l-oħra: ir-rikorrenti Josephine Cachia 01.05.87-31.12.87: €465/12x8=€310; 1988-2010: €465x24=€11,160; 01.01.11-21.06.11: €465/12x6=€232.50. B'kollox: €11,702.50. Ir-rikorrenti Etienne Cachia: 21.06.11-31.12.11: €465/12x6=€232.50; 2012-2020: €465x10-€4,650; 01.01.21-28.05.21: €465/12x5=€193.75; B'kollox: €5,076.25.

[12] Ir-rikorrenti Josephine Cachia: €74,227.50-€11,702.50=€62,525/3=€20,842. Ir-rikorrent Etienne Cachia: €69266.33-€5,076.25=€64,190.08/x=€21,396.69.

partikolarment jitolbu sabiex il-Qorti tiddikjara li l-Federazzjoni ntimata m'għandhiex tistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi introdotti għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw mill-fatt li wara din id-data, huma ma kellhom l-ebda rimedju effettiv kif mitlub mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. Tikkunsidra wkoll li għandha tiċħad it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-Federazzjoni ntimata mill-fond stante li din tolqot kwistjoni li għandu kompetenza li jistħarriġha esklussivament il-Bord li Jirregola l-Kera.

34. L-intimat Avukat tal-Istat fil-wieħed u għoxrin paragrafu tal-eċċezzjonijiet tiegħu, jissottometti li l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni mhux applikabbli għall-każ odjern, stante li ma jirriżultax li saret id-diskriminazzjoni kif kontemplata minn dan l-artikolu. Il-Qorti hawnhekk taqbel mal-pożizzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jipprojbixxi d-"diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor", u għaldaqstant hu tassew ċar li l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jirnexxi taħt l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk il-Qorti tilqa' it-tlettax u l-erbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

35. Fl-aħħarnett jingħad li l-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi wkoll li r-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-Artikolu 41 tat-Konvenzjoni stante li dan ma jagħmilx parti mil-liġi Maltija. Il-Qorti tgħid li l-intimat l-Avukat tal-Istat hawnhekk għandu raġun għaliex huma d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319 senjatament is-subartikolu 4(2), li huma applikabbli għall-każ odjern. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tiegħu hija ġustifikata, u tilqagħha."

10. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fit-18 ta' Mejju 2024 u talbu lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata:

"in kwantu ċaħdet it-tieni talba attriċi u in kwantu llikwidat d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u minflok taqta u tiddeċiedi l-kawża billi tillikwida l-kumpens ossija danni kemm pekunjarji u non-pekunjarji fl-ammont ta' €83,384 u/jew somma oħra verjuri kif ukoll tilqa' t-tieni talba attriċi u tiddikjara illi l-federazzjoni intimata ma tistax tibqa' tagħmel użu mil-liġi u/jew tornda l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati."

11. Permezz ta' risposta ppreżentata fl-4 ta' April 2024[13] l-Avukat tal-Istat wieġeb li s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

12. Permezz ta' risposta ppreżentata fis-17 ta' Ġunju 2024[14], il-Federazzjoni intimata wkoll wieġbet illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata.

L-Ewwel Aggravju

13. L-ewwel aggravju tar-rikorrenti huwa dwar il-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju akkordat mill-Ewwel Qorti. Jilmentaw illi l-istess mhuwiex konformi mal-kriterji stabbiliti mill-Q.E.D.B. fil-każ ta' Cauchi v. Malta. *Inoltre* jinsistu li f'dan il-każ:

> *"t-tnaqqis ta' €30% (recte: 30%) mhux applikabbli stante illi effettivament ma kien hemm l-ebda skop essenzjali għal-liġi li ċaħdet lill-esponenti mill-proprjetà sempliċement biex din il-proprjetà tintuża bħala lok fejn il-klabbs tal-boċċi jagħmlu l-general meeting tagħhom darba fis-sena."*

14. Jargumentaw għalhekk li d-dannu li kellu jiġi likwidat għall-perjodu bejn l-2007[15] sal-preżentata tar-rikors promotur '*ma kellux ikun inqas minn €83,384'* liema somma tinkludi danni morali fis-somma ta' €17,500 (ikkalkolati bir-rata ta' €500 għal kull sena tal-allegat ksur tad-drittijiet

[13] Fol. 218 *et seq*.
[14] Fol. 226
[15] Fol. 211

fundamentali). Skont ir-rikorrenti, tali somma kellha tinqasam bejniethom b'dan il-mod:

i. €62,828.60 lir-rikorrenti Josephine Cachia, u

ii. €20,555.44 lir-rikorrent l-ieħor Etienne Cachia[16].

15. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appellanti m'għandhomx raġun u li l-aggravju huwa kontradittorju.

Konsiderazzjonijiet

16. Komplessivament, l-Ewwel Qorti akkordat lir-rikorrenti bejniethom kumpens fis-somma ta' €54,239 għall-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 1987 u t-28 ta' Mejju 2021. Somma li waslet għaliha permezz tal-likwidazzjoni segwenti:

	Josephine Cachia 01.05.87 - 21.06.2011	**Etienne Cachia** 21.06.2011 - 28.05.2021	**Total** 01.05.87 - 28.05.2021
Kera Suq Ħieles	€74,227.50	€69,266.33	€143,493.83
Kera perċepita	- €11,702.50	- €5,076.25	- €16,778.75
Subtotal	€62,525.00	€64,190.08	€126,715.08
	/ 3	/ 3	/ 3
Danni Pekunjarji	€20,842.00	€21,397.00	€42,239.00
Danni Morali	€6,000.00	€6,000.00	€12,000.00
Total	**€26,842.00**	**€27,397.00**	**€54,239.00**

17. Din il-Qorti konsistentement esprimiet il-fehma li:

[16] Fol. 209 para. iv

> *"għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'Cauchi huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari."*[17]

18. Il-Qorti se żżomm ma' din il-pożizzjoni u għalhekk, sakemm ma tirriżultax raġuni partikolari li timmerita bidla fil-kalkolu, sejra tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti a bażi tal-kriterji ta' Cauchi.

Il-Perjodu Rilevanti

19. Qabel ma tipproċedi bil-komputazzjoni tad-danni, issir referenza għall-fatt li fl-aggravju r-rikorrenti jippretendu danni fis-somma ta' €83,384 (€65,884 danni pekunjarji + €17,500 danni morali) li qalu għandhom ikopru l-perjodu li beda mis-sena 2007 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur[18].

20. L-Ewwel Qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bejn l-1 ta' Mejju 1987 sat-28 ta' Mejju 2021.

---

[17] Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu, 2023. Ara wkoll is-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet Camilleri Helen et vs Avukat tal-Istat et, deċiża fil-31 ta' Mejju 2023, John Edward Vassallo et v. Carmen Cardona et, deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023, Francesca Stivala et v. Avukat tal-Istat et, deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023, Catherine Cauchi v. Remigio Cassar u Cecilia Cassar et, deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023, Godfrey Cosaitis v. Avukat tal-Istat et, deċiża fid-9 ta' Ottubru, 2023

[18] Fol. 211

21. F'paragrafu 4 sa 12 tan-nota ta' sottomissjonijiet[19] ir-rikorrenti spjegaw li d-danni dovuti huma fl-ammont ta' €83,384 u jkopru l-perjodu bejn l-1987 sal-2021. B'hekk huwa evidenti li fejn ir-rikorrenti jgħidu li d-danni jridu jiġu likwidati '*għall-perjodu mill-2007 sal-preżentata tar-rikors promotur*'[20] kien żball.

22. Għalhekk, il-kumpens dovut għandu jkopri l-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 1987 sat-28 ta' Mejju 2021.

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens Pekunjarju

23. Għal dak li hi kera fis-suq ħieles, bażat fuq ir-rapport tal-perit tekniku matul il-perjodu rilevanti l-qligħ kien ikun:

	Josephine Cachia 01.05.87 - 21.06.2011	**Etienne Cachia** 21.06.2011 - 28.05.2021	**Total** 01.05.87 - 28.05.2021
Kera Suq Ħieles	€74,227.50	€69,266.33	€143,493.83

24. L-ewwel tnaqqis li normalment isir skont il-kriterji ta' Cauchi huwa f'perċentwal ta' 30% meqjus l-għan soċjali tal-liġi. Ir-rikorrenti jilmentaw iżda li fiċ-ċirkostanzi tal-każ dan it-tnaqqis m'għandux isir billi l-protezzjoni tal-liġi mhux fil-konfront ta' fond li qiegħed jinkera għal skop residenzjali

[19] Fol. 163
[20] Fol. 211, 167

iżda fond fejn '*il-klabbs tal-boċċi jagħmlu l-ġeneral meeting tagħhom darba f' sena'*.[21]

25. Rilevanti f'dan il-kuntest il-każ fl-ismijiet Catherine Curmi v. Avukat tal-Istat et. B'sentenza mogħtija fit-22 ta' Ġunju, 2023, din il-Qorti *inter alia* kkonfermat dik il-parti tas-sentenza tal-prim'istanza fejn ġie deċiż illi, billi l-kirja kienet ta' każin politiku lokali li kien jopera bar bi profitt għalih, is-solitu perċentwal ta' 30% ma kellux jitnaqqas billi ma kienx hemm għan soċjali wara l-protezzjoni tal-liġi:

> *"25. Fir-rigward ta' dan l-aħħar punt imqanqal fl-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat, kunsidrat li din il-Qorti ma laqgħetx l-aggravju dwar l-interess ġenerali kif investit taħt l-ewwel aggravju tal-appell prinċipali, ċertament ma hemmx lok li jsir it-tnaqqas ulterjuri ta' 30% vantat mill-Avukat tal-Istat fil-kuntest tal-imsemmi aggravju.*
>
> *12. ... l-Ewwel Qorti qieset sew u għarfet f'paġni 13 u 14 tas-sentenza appellata, l-irwol fundamentali li għandhom il-partiti politiċi f'soċjetà demokratika u li l-protezzjoni tal-pluraliżmu huwa fl-interess ġenerali sabiex tiffunzjona s-sistema demokratika, tant li l-miżuri li jieħu l-Istat sabiex jipproteġi l-pluraliżmu politiku huma miżuri leġittimi meħuda fl-interess ġenerali. Madankollu, qieset ukoll li jeħtieġ li jiġi mistħarreġ jekk dawn il-miżuri huma oġġettivament u raġonevolment meħtieġa għall-protezzjoni tal-pluraliżmu politiku. Kien f'dan il-kuntest, li l-Ewwel Qorti qieset li dan il-każ kien imur lil hinn minn dak raġonevolment meħtieġ sabiex tiġi garantita l-funzjonalità tas-sistema demokratika, peress li dan il-każ kien jitratta każin lokali u mhux per eżempju l-kwartieri ġenerali ta' partit politiku fejn f'pajjiż żgħir bħal Malta, mhuwiex raġonevoli li ċittadin privat individwali jerfa' l-piż u jagħmel tajjeb għall-għażla u l-ispiża tal-partit politiku li jiftaħ u jkollu każini fil-bliet u rħula Maltin, kunsidrat ukoll li mill-istess każin jiġi operat bar li jiġġenera profitt għall-istess partit politiku.*
>
> *Din il-Qorti filwaqt li tħaddan il-konsiderazzjonijet tal-Ewwel Qorti, ma ssib xejn x'tiċċensura fir-rigward."*

---

[21] Fol. 209

26. F'sentenza oħra mogħtija minn din il-Qorti fit-22 ta' Jannar 2024 fl-ismijiet Professur Mark u Dr Stephen aħwa Brincat v. L-Avukat Ġenerali et, li kienet tirrigwarda kirja protetta ta' fond użat bħala każin, ingħad hekk:

> *"25. Bil-kriterji ta' Cauchi għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) biex jagħmel tajjeb għall fatt illi fis-suq ħieles l-immobbli mhux bilfors jibqgħu mikrija bla interruzzjonjiet. Għandu jsir ukoll tnaqqis minħabba l-għan soċjali tal-ħarsien tal-kirja. Huwa minnu illi fil-kuntest Malti l-każini għandhom rwol mhux ta' min jarmih fil-ħajja soċjali; huwa minnu wkoll iżda illi l-għan soċjali biex titħares kirja ta' każin ma hijiex urġenti u impellenti bħal fil-każ ta' residenza. Għalhekk, flok it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) li jridu l-kriterji ta' Cauchi, il-qorti sejra tagħmel tnaqqis ta' ħmistax fil-mija (15%)"*

27. F'dan il-każ, il-Qorti tal-ewwel grad għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar in-nuqqas ta' skop leġittimu wara l-protezzjoni tal-kirja in disamina:

> *"22.... Tikkonsidra li għalkemm jista' jirriżulta li l-inkwilina mhijiex f'qagħda finanzjarja li twettaq l-obbligi tagħha tal-ħlas skont il-valuri lokatizji mogħtija fir-rapport peritali, tgħid li fil-każ odjern l-Istat tefa' il-piż għal kollox fuq spallejn is-sid, mingħajr l-ebda ġustifikazzjoni għal dan. Tqis wkoll li r-rikorrent Etienne Cachia għadu sallum fi stat ta' inċertezza dwar meta ser jieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tiegħu. Fis-sentenza fl-ismijiet Cassar v. Malta , il-Qorti Ewropea kkonkludiet li "it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property". Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti u tal-antekawża Carmelo Cachia ġew limitati sew permezz tal-liġijiet tal-kera. Kif irrilevat din il-Qorti aktar qabel, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li fil-każ odjern, illum u għal bosta snin qabel, ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil."*

28. Clifton John Saliba President tal-Federazzjoni Klabbs tal-Bocci, xehed biss li l-Federazzjoni intimata ma taħtix għall-ksur ta' drittijiet

fundamentali u li f'każ li din il-Qorti ssib ksur, il-Federazzjoni la għandha tbati spejjeż żejda ta' kiri u lanqas ma għandha tiġi żgumbrata[22].

29. Hu magħruf li l-logħba tal-boċċi hi antika u f'Malta hawn numru ta' dilettanti li jipprattikaw dan l-isport. Fil-fatt fl-irħula Maltin hawn diversi klabbs tal-boċċi. Il-Qorti tifhem li l-Federazzjoni kienet twaqqfet sabiex tmexxi u tħares ir-regolamenti tal-logħba tal-boċċi f'Malta, u torganizza kompetizzjonijiet. X'aktarx ukoll li l-membri tal-Federazzjoni huma l-klabbs tal-boċċi li hawn f'Malta. Madankollu, jibqa' l-fatt li l-Qorti mhijiex konvinta li l-protezzjoni ta' din il-kirja taħt il-Kap. 69 qiegħda sservi ta' interess ġenerali li jimmerita tnaqqis ta' persentaġġ fil-kalkolu tal-kumpens pekunjarju. Dan irrispettivament mid-diskrezzjoni li jgawdi minnha l-Istat. Dan iktar u iktar meta tqis li l-inkwilina hi Federazzjoni li qiegħda tokkupa dar imdaqqsa fuq tliet sulari[23].

30. Kwantu għat-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza li l-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu fis-suq ħieles[24] mhemmx kontestazzjoni.

[22] Fol. 118
[23] Fol. 75 *et seq.*
[24] *"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%"*

31. Mill-ammont riżultanti, trid imbagħad titnaqqas il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilina skont il-liġi[25]. Il-Qorti tikkalkola li bl-awmenti permessi skont ir-regolament 2 tal-L.S.16.13, l-ammont li għandu jitnaqqas hu €17,987.42.

32. Dan iwassal għas-segwenti figuri:

	Josephine Cachia 01.05.87 - 21.06.2011	Etienne Cachia 21.06.2011 - 28.05.2021	Total 01.05.87 - 28.05.2021
Kera Suq Ħieles	€74,227.50	€69,266.33	€143,493.83
- 0%			
- 20% inċertezza	€ 59,382.00	€ 55,413.06	€ 114,795.06
- Kera perċepita	-€ 11,702.50	-€ 6,284.92	-€ 17,987.42
Danni Pekunjarji	**€ 47,679.50**	**€ 49,128.14**	**€ 96,807.64**

33. Da parti tagħhom ir-rikorrenti jippretendu kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €65,884[26], ma' liema ammont jippretendu €17,500 kumpens mhux pekunjarju minflokk is-somma ta' €12,000 li ffissat l-Ewwel Qorti. Għalhekk ir-rikorrenti qegħdin jippretendu total ta' €83,384.

34. Meta tqis il-kalkoli li saru hawn fuq, it-talba tar-rikorrenti għal €65,884 kumpens pekunjarju mhijiex eċċessiva u għalhekk ser tintlaqa'.

[25] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*
[26] €83,384 - €17,500, ara ukoll fol. 163

Kumpens mhux pekunjarju.

35. Il-Qorti tal-ewwel grad akkordat lir-rikorrenti kumpens non-pekunjarju ta' €6,000 kull wieħed, ossija €12,000 bejniethom. Kumpens li meta tqis il-ġurispurdenza ta' din il-Qorti, hu altru milli suffiċjenti. Għalhekk tiċħad dik il-parti tal-aggravju tar-rikorrenti li bih talbu kumpens non-pekunjarju ta' €17,500.

36. Għaldaqstant, il-kumpens dovut lir-rikorrenti hu ta' sebgħa u sebgħin elf, tmien mija u erbgħa u tmenin ewro (€77,884).

It-Tieni Aggravju

37. It-tieni aggravju tar-rikorrenti huwa li:

> *"l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ċaħdet it-tieni talba tal-appellanti, ossija li tagħti lill-esponenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż imma mhux limitat għal li l-liġi dikjrat illi l-Federazzjoni intimata m'għandiex il-jedd tiqba tiprevalixxi ruħha mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u/jew li jiġi ordnat l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond de quo"*

38. Jinsistu li l-kirja in kwistjoni hija waħda ta' każin u għalhekk l-Att XXIV tal-2021 ma japplikax. Konsegwentement jargumentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonkludiet illi l-leżjoni minnhom sofferta ntemmet bis-saħħa ta' dik l-emenda. Jinsistu li:

> *"ġia la darba l-esponenti m'għandhom l-ebda rimedju xieraq li permezz tiegħu huma jistgħu jirċievu kirja raġonevoli għall-proprjetà in kwistjoni jew jgħollu l-kera dovuta, il-leżjoni se tibqa tiġi sofferta fil-*

> *futur stante illi l-kumpens kull ma jagħmel huwa li jirrimedja l-leżjoni sofferta fil-passat pero ma jwaqqafx tali leżjoni."*

39. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-ebda żgumbrament m'għandu jiġi ordnat minn din il-Qorti billi kwistjoni bħal dik taqa' fil-mansjoni tal-Qrati ordinarji. Kwantu għat-talba tal-appellanti għal dikjarazzjoni fis-sens li l-intimata Federazzjoni ma tistax tkompli tistrih fuq il-liġi in kwistjoni l-Avukat tal-Istat jikkontendi illi:

> *"Meta Qorti Ċivili b' setgħat kostituzzjonali tiddikjara li l-operat ta' Liġi hija leżiva ta' dritt fundamentali tal-bniedem, hija tkun qegħda tiddikjara l-invalidità ta' dik il-Liġi li qed tikkozza mal-Kostituzzjoni u/jew il-Konvenzjoni Ewropea. Huwa impliċitu għalhekk li l-parti intimata ma tistax tippretendi li tkun protetta minn Liġi li ġie iddikjarata leżiva, u konsegwentement invalida."*

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

40. Hi l-liġi stess li tgħid li dispożizzjoni ta' liġi li tkun inkonsistenti mad-drittijiet fundamentali, *"għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett"* (Artikolu 3(2) tal-Kap. 319).[27]

41. Skont l-Ewwel Qorti, il-ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protett bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni intemm bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

---

[27] Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet <u>Emanuel u Dorothy miżżewġin Bezzina v. L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u Madeleine Bezzina</u>, deċiża fis-27 ta' Jannar, 2021.

42. Ir-rikorrenti għandhom raġun jilmentaw li l-emendi introdottti bis-saħħa tal-At XXIV tal-2021 mhumiex rilevanti f'dan il-każ. Il-kirja mhijiex ta' dar ta' residenza. Il-proċedura taħt l-Art. 4A introdotta bl-imsemmija liġi u li biha sid il-kera jista' jitlob l-awment fil-kera, tapplika għall-kirja ta' dar ta' abitazzjoni. Fl-Art. 4A ma jissemmewx każini. Il-kirja in kwistjoni hi regolata tal-Kap. 69, l-Artikolu 1531KJ(1) tal-Kodiċi Ċivili u l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13. Għalhekk is-sid jista' biss jitlob awmenti fil-kera rappreżentanti: 10% fis-sena mid-data tal-ewwel pagament tal-kera wara l-1 ta' Jannar 2014; 5% fis-sena mid-data tal-ewwel pagament tal-kera wara l-1 ta' Jannar 2017; u awmenti skont l-indiċi tal-inflazzjoni wara l-31 ta' Diċembru 2023.

43. Konsegwentement, il-Qorti ser tilqa' dan l-aggravju limitatament billi tiddikjara li l-ksur ma ntemmx bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk l-intimata Federazzjoni ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi li l-Ewwel Qorti dikjarat leżivi għad-drittijiet fundamentali tas-sidien biex tibqa' tagħmel użu mill-fond.

<u>Deċiżjoni.</u>

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li:

i. Tħassar dik il-parti tas-sentenza li ddikjarat li l-kumpens pekunjarju hu fl-ammont ta’ sitta u għoxrin elf, tmien mija tnejn u erbgħin ewro (€26,842) fir-rigward ta’ Josephine Cachia u sebgħa u għoxrin elf, tliet mija sebgħa u disgħin ewro (€27,397) fir-rigward ta’ Etienne Cachia. Minflok tillikwida l-kumpens kollu dovut lir-rikorrenti bejniethom fl-ammont ta’ sebgħa u sebgħin elf, tmien mija u erbgħa u tmenin ewro (€77,884). Ħlas li għandu jsir mill-Avukat tal-Istat.

ii. Tħassarha fejn ċaħdet it-tieni talba tar-rikorrenti u tipprovdi minflok billi tilqa’ l-istess talba limitatament u tiddikjara li l-intimata Federazzjoni ma tistax tibqa’ tgawdi mill-protezzjoni tal-Kap. 69 biex tkompli tagħmel użu mill-fond.

Spejjeż tal-appell a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da