QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ġunju, 2025.

Numru 42

Rikors kostituzzjonali numru 95/2023/1

Edgar Ferranti, Georgette Ferranti, Concetta Borg u Giuseppe Borg[1]

v.

Avukat tal-Istat

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija fit-8 ta' Mejju 2024 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali li ċaħdet talba tagħhom għal dikjarazzjoni li seħħ ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom imħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u biex jingħataw kumpens għal dan il-ksur.

[1] Korrezzjoni awtorizzata b'digriet tat-8 ta' Mejju 2024 fejn il-kunjom Ferrante ġie jaqra Ferranti.

2. L-atturi igħidu li huma sidien ta' fond f'Birkirkara li sat-18 ta' Frar 2023 kien mikri b'kera ta' mitejn u disa' euro (€ 209) fis-sena.

3. Billi dehrilhom illi l-liġijiet tal-kera jċaħħduhom mill-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-artikoli 3 u 4 tal-istess Kap u bl-opra tal-liġijiet viġenti li kienu jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata [*sic*] Maria Sammut[2] u l-missierha qabilha tal-fond 3 … Birkirkara u li ċaħħdu lill-esponenti milli jirċievu kirja ġusta, wasslu u/jew qegħdin iwasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel *Protocol* tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);
>
> »2. … taghti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din il-qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;
>
> »3. tiddikjara …illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnhom sofferta *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »5. tikkundanna lill-intimat ihallas l-istess kumpens u danni *likwidati ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> »Bl-ispejjeż kontra l-intimat … … …«

4. L-Avukat tal-Istat ressaq din l-eċċezzjoni, fost oħrajn:

> »6. … it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors promotur huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu, skond id-dokumentazzjoni preżentata mir-rikorrenti, huma akkwistaw il-proprjetà in kwistjoni fit-12 ta' April 2007 versu l-prezz ta' Lm 10,000 meta kienu jafu li hemm kirja protetta, fejn fil-kuntratt ta' akkwist tniżżel li "x-xerrejja jiddikjaraw ili jafu li dawn il-fondi jinsabu mikrijin lil inkwilini bħala residenza tagħhom taħt il-liġijiet tal-kera antiki; fil-fatt parti mill-fond huwa mikri lill-Mary Ferranti omm Edgar Feranti u Concetta Borg u parti oħra tinsab mikrija lil Joe Sammut". Għalhekk mhux biss jirriżulta li r-rikorrenti kienu konsapevoli li qegħdin jixtru din il-proprjetà soġġetta għal kirja protetta u dan anke tenut kont tal-prezz baxx li bih inxtrat il-proprjetà, iżda b'żieda ma' dan jirriżulta ukoll li waħda mill-inkwilini hija omm ir-rikorrenti Edgar Ferranti u Concetta Borg.«

2 Maria Sammut ma kinitx parti fil-kawża.

5. L-ewwel qorti ċaħdet it-talbiet tal-atturi, bl-ispejjeż, għal raġunijiet li fissrithom hekk:

> »Il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri inxtara mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Nicolette Shaw tat-12 ta' April 2007. Meta sar ir-rikors odjern dan il-fond kien mikri lil Maria Sammut li ħarġet mill-fond fit-18 ta' Frar 2023[3].
>
> »Ir-rikorrenti jilmentaw li minħabba kemm damet fil-fond l-imsemmija Maria Sammut huma kellhom id-drittijiet fundamentali miksura għaliex ma setgħux jgħollu l-kera u lanqas jieħdu lura l-fond. Għalhekk għamlu din il-proċedura.
>
> »… … …
>
> »Il-qorti fliet sewwa l-provi f'dan ir-rikors. Li kieku wieħed kellu joqgħod fuq l-*affidavit* tar-rikorrent Edgar Ferranti mingħajr ma jħares lejn il-provi kollha, iġiblek qalbek żbiba u tikkunsidra tagħtih l-ogħla kumpens. Iżda kuntrarjament għax-xhieda *viva voce* ta' oħtu hemm diversi fatturi li ħalla barra.
>
> »Dan ir-rikors ġie presentat fis-27 ta' Frar 2023. Ir-rikorrenti jippremettu li kien għadu okkupat mill-inkwilina meta dan ma hux minnu. Skont l-istess *affidavit* tar-rikorrent din ħarġet fit-18 ta' Frar 2023. L-imsemmi lanqas jgħid, u ħalla barra, li meta xtraw kien hemm ommu kerrejja fil-parti ta' isfel tal-fond. Ir-rikorrenti Concetta Borg tixhed li iddeċidew li jixtru l-fond għaliex kien hemm ommhom tgħix fih. Din tgħid ukoll li xtrawh fl-2007 u xtrawh għax kienet "*worth it*".
>
> »Fil-fatt il-perit tal-qorti stima li l-fond li fil-mument ta' meta xtrawh kien jiswa € 97,000. Il-prezz li xtraw bih kien ta' Lm 10,000 ekwivalenti għal € 23,000. Jiġifieri jidher ċar li r-rikorrenti ma humiex vittmi daqs kemm igħid ir-rikorrent Edgar Ferranti għax ċertament ma kellux f'moħħu li jitlob kera ogħla mingħand ommu jew li jiżgumbraha. Sfortunatment ma jirrisultax mill-atti meta mietet omm ir-rikorrenti.
>
> »*Di più* kienu pjenament konsapevoli għal xiex kienu deħlin meta xtraw il-fond *de quo* għaliex iddikjaraw "illi jafu li dawn il-fondi jinsabu mikrijin lil inkwilini bħala residenza taghhom taħt il-liġijiet tal-kera antiki; fil-fatt parti mill-fond huwa mikri lil Mary Ferranti omm Edgar Ferranti u Concetta Borg u parti oħra tinsab mikrija lil Joe Sammut".
>
> »Jiġifieri r-rikorrenti xtraw dan il-post konsapevoli bil-problemi li kien fih iżda ukoll minħabba ommhom li kienet inkwilina fil-post mixtri. Il-qorti tfakkar li r-rikors promotur jagħmel referenza għall-fond kollu u mhux nofsu. Aktar minn hekk, mingħajr mistħija ta' xejn ir-rikorrenti, qegħdin jippretendu kumpens mill-1 ta' Jannar 1987 meta huma xtraw 20 sena wara[4].

---

3 Il-kawża nfetħet fis-27 ta' Frar 2023.

4 Fis-seduta tas-17 ta' April 2023 l-atturi talbu li jin]atar perit tekniku "sabiex jistabilixxi l-valur lokatizju fis-suq tal-fond meritu tar-rikors u dan mill1 ta' Jannar 1987 … … …". Imbagħad fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom quddiem l-ewwel qorti l-atturi għamlu prospett tal-kumpens li kienu qegħdin jippretendu għad-dannu li jgħidu li ġarrbu mill-1987 sal-2021.

»*Di più* r-rikorrenti jilmentaw li l-inkwilina Mary Sammut għamlet ħafna ħsara fil-fond. B'dana kollu baqgħu qatt ma għamlu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera meta din hija waħda mir-raġunijiet biex sid jirriprendi l-post.

»Il-qorti tqis li r-riskju li ħadu r-rikorrenti ta l-frott tiegħu meta kkunsidrat b'kemm xtraw il-fond inkwistjoni u li anke dak li għamlu għamluh minħabba ommhom *familiaritatis causa*. Il-qorti ma tistax tifhem kif hawn sidien, li minkejja marru tajjeb proprju għax jixtru bl-irħis minħabba li jkun hemm kirja antika, xorta jiġu quddiem din il-qorti biex jitolbu l-kumpens bħalli qallu hija l-borża ta' San Martin.

»Fiċ-ċirkostanzi din il-qorti ma ssibx li nkisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif qed għidu.«

6. L-atturi appellaw b'rikors tat-29 ta' Mejju 2024 li l-Avukat tal-Istat wieġeb għalih fis-6 ta' Ġunju 2024.

7. L-ewwel aggravju tal-appell igħid hekk:

»L-ewwel qorti waslet għal konklużjoni żbaljata meta qieset li omm l-appellanti … kienet tgħix fil-fond mertu tal-kawża u għalhekk straħet fuq fatti skorretti biex waslet għas-sentenza tagħha.

»… … …

»Fis-sentenza appellata, l-ewwel qorti rraġunat bil-mod segwenti:

> »"… L-imsemmi [*affidavit*] lanqas jgħid, u ħalla barra, li meta xtraw kien hemm ommu kerrejja fil-parti ta' isfel tal-fond";
>
> »"… jiġifieri jidher ċar li r-rikorrenti ma humiex vittmi daqs kemm jgħid ir-rikorrent Edgar Ferranti għax ċertament ma kellux f'moħħu li jitlob kera ogħla minqhand ommu jew li jiżgumbraha";
>
> »"… u li anke dak li għamlu għamluh *familiaritas causa*".

»Hawnekk tajjeb li wieħed jixpruna sew il-fatti kif jemanu mill-proċess għaliex b'hekk wieħed jinduna li mhux minnu li l-proprjetà mertu tal-kawża u dik mikrija minn omm l-appellanti hija l-istess waħda.

»Di fatti joħorġu s-segwenti punti saljenti mill-proċess:

»i. L-appellanti akkwistaw ii-fond in kwistjoni fl-2007;

»ii. Il-fond in kwistjoni huwa appartament wieħed minn tnejn fil-blokka li tinsab … Birkirkara, senjatament ii-fond in kwistjoni huwa l-fond nru 3, … Birkirkara;

»iii. Din id-distinzjoni hija ċara *ab initio* u l-kuntratt tal-akkwist tal-appellanti jispjega li:

> »"... lill-[kompraturi] li qed jaċċettaw, jakkwistaw u jixtru flimkien u *in solidurn* bejniethom, il-fond numru tnejn (2) ul tlieta (3) … liema fondi huma kerrejja u ilkkonslstu f'entratura komuni b'kamra għaliha laterali uffiċjalment enumerata tnejn (2) u l-fond numru tlieta (3) illi fih fuq u isfel bl-arja relattiva ... mikrijin lii inkwilini bħala residenza

tagħhom taħt il-liġijiet tal-kera antiki fil-fatt parti mill-fond huwa mikri lill-Mary Ferranti omm Edgar Ferranti u Concetta Borg u parti oħra tinsab mikrija lii Joe Sammut."

»iv. Skond ma anke jirriżulta mill-ktieb tal-kera … il-kera li kienu qed jipperċepixxu r-rikorrenti mingħand l-*ex*-inkwilina Jane Sammut kienet "tal-post li qiegħed nº 3, … Birkirkara' u ma tinkludix għalhekk ii-post nru 2, … mikri lil omm l-appellanti.

»v. Fir-rapport tal-perit … huwa laqa' billi spjega kif "l-esponent irrelata biss fuq il-parti li kienet oriġinarjament mikrija lil Maria Sammut" u fil-fatt hu u jiddeskrivi l-fond jispjega kif hemm entrata komuni u li huwa rrelata fuq dik il-biċċa tal-fond "li kienet tifforma parti mill-kirja ta' Maria Sammut".

»… … …

»Għalhekk, is-separazzjoni tal-fond *de quo* minn dak mikri 'l omm l-appellanti toħroġ ċara kemm mill-kuntratt li bih ġew akkwistati ż-żewġ fondi separati, kemm mill-ktieb tal-kera li jsemmi biss il-fond nru 3 (l-istess fond imsemmi fir-rikors promotur), kemm mid-deskrizzjoni tal-perit waqt l-aċċess li jispjega li sab "entrata komuni", u finalment anke mix-xhieda ta' Concetta Borg appena kwotata.

»B'hekk, il-kirja attakkata bil-proċeduri odjerni tirrigwarda biss ii-fond numru 3, …u dan ad esklużjoni tal-fond mikri lii Mary Ferranti, omm l-appellanti.

»Għalhekk l-ewwel qorti ċertament ikkonfondiet iż-żewġ fondi u ma fehmitx li l-fond in kwistjoni li fuqu qiegħed jintalab kumpens huwa fond li omm l-esponenti ma kienet qatt tirrisjedi fih jew tikri minkejja li din id-distinzjoni toħroġ ċara mill-provi hawn fuq senjalati.

»Għalhekk, il-kiria o *meno* ta' omm l-appellanti ma hijiex kunsider-azzjoni rilevanti għal dak li jirrigwarda ksur tad-drittijiet fundamentali għaliex *si tratta* ta' materji għalkollox separati.

»Għalhekk kienet żbaljata l-ewwel qorti meta ma sabitx ksur tad-drittijiet fundamentali tal-appellanti minħabba li, skond ma fehmet skorrettement hi, parti mill-fond kien mikri lil ommhom, u hija għalhekk fehma tal-esponenti li din it-tali kunsiderazzjon żgarrat lill-ewwel qorti fil-kunsiderazzjonijiet tagħha.

»Għall-motivi hawn spjegati, l-esponenti jikkontendu li d-drittijiet fundamentali tagħhom gew xorta waħda leżzi in kwantu għall-fond mikri lis-Sinjuri Sammut … … …«

8. Huwa minnu li l-konklużjonijet tal-ewwel qorti mibnija fuq il-konsider-azzjoni li parti mill-fond kienet mikrija lil omm l-atturi ma tistax toqgħod fuqhom.

9. Madankollu, ma kinitx biss il-konsiderazzjoni li parti mill-fond kienet mikrija lil omm l-atturi li wasslet lill-ewwel qorti biex tiċħad it-talbiet tagħhom.

10. Anzi, il-fatt illi l-kawża hija biss dwar parti mill-proprjetà mixtrija mill-atturi fl-2007 ikompli jgħarraq il-pożizzjoni tagħhom, għax juri li xtraw żewġ appartamenti, mhux wieħed, bil-prezz ta' għaxart elef lira ta' Malta (Lm 10,000), li jfisser illi l-qligh li għamlu għax xtraw bi prezz baxx – appuntu minħabba l-liġijiet tal-kera li issa qegħdin ifittxu li jimpunjaw – huwa akbar minn kemm ħasbet l-ewwel qorti, meta tqis illi l-appartament numru tlieta (3) waħdu – dak li dwaru saret il-kawża – kien stmat, għall-għanijiet ta' din il-kawża, li fl-2007, meta nxtara b'parti mill-prezz ta' Lm 10,000, illum madwar tlieta u għoxrin elf u tliet mitt euro (≈ € 23,300)[5], kien jiswa 'l fuq minn sebgħa u disgħin elf euro (>€ 97,000)[6].

11. Dan l-aggravju wkoll ma jindirizzax konsiderazzjoni oħra li wasslet lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, dik li dwarha xehed l-attur fl-*affidavit* tiegħu:

> »L-inkwilina mhux talli kienet tħallas biss €209 fis-sena, u mhux dejjem kienet tħallas, iżda wkoll talli ħalliet il-fond fi stat ħażin ħafna u ta' manutenzjoni ħażina fejn ħalliet ħafna xorok maqsumin u anke għaddiet xi katusa minn ġo saqaf minnhom u dan kollu issa rridu nirranġawh … … …«

12. L-attriċi Concetta Borg wkoll xehdet illi, għalkemm is-sidien kienu jafu li l-kerrejja kienet għamlet ħafna ħsara fil-fond, u kitbulha wkoll bl-avukat, ma fittxewx rimedju quddiem il-Bord li jirregola l-Kera biex jiżgumbrawha talli għamlet ħsara fil-fond u talli ma kinitx tħallas il-kera. Kif sejrin naraw fil-

---

5 Lm 10,000 ÷ 0.4293 = € 23,293.73

6 Ir-rapport tal-perit igħid illi fl-2007 il-fond seta' jinkera € 2,915 fis-sena, li huwa r-*return* bi tlieta fil-mija fis-sena (€ 3% *p.a.*) fuq € 97,166.70.

konsiderazzjonijiet dwar it-tielet aggravju[7], din ukoll kienet raġuni li tkompli ssaħħaħ il-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti.

13. Għalhekk, għalkemm waħda mir-raġunijiet li fuqhom straħet l-ewwel qorti kienet ħażina, kienu hemm ukoll raġunijiet l-oħra li fuqhom straħet l-ewwel u li kienu biżżejjed biex iwassluha għad-deċiżjoni tagħha.

14. Dan l-aggravju għalhekk, safejn irid li titħassar is-sentenza appellata għar-raġuni biss li l-kawża ma kinitx dwar proprjetà mikrija lil omm l-atturi, huwa miċħud.

15. Biex nimxu mal-loġika tal-aggravji jaqbel li nqisu t-tielet aggravju qabel it-tieni wieħed. It-tielet aggravju jgħid hekk:

> »L-ewwel qorti kkunsidrat ulterjorment li:
>
> > »"*Di più* r-rikorrenti jilmentaw li l-inkwilina Mary Sammut għamlet ħafna ħsara fil-fond. B'dana kollu baqgħu qatt ma għamlu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera meta din hija waħda mir-raġunijiet biex sid jirriprendi l-post."
>
> »Madanakollu l-appellanti jissottomettu li din ċertament ma tikkostit-wixxix rimedju ordinarju li bih setgħu jindirizzaw il-lanjanza odjerna tagħhom.
>
> »Id-diskrezzjoni li l-qorti tagħżel li tieħu jekk twettaqx jew le s-setgħat tagħha kostituzzjonali biex tisma' kawza għandha tiġi eżerċitata bi prudenza, b'mod li, fejn jidher li hemm jew sejjer ikun hemm ksur serju ta' drittijiet fondamentali, il-qorti xxaqleb lejn it-twettiq ta' dawk is-setgħat. … … …
>
> »… … …
>
> »Di fatti, jidher li l-ewwel qorti għażlet li xorta wahda twettaq is-setgħat tagħha b'dana li però kkunsidrat li minħabba li l-appellanti setgħu jirrikorru għall-Bord li jirregola l-Kera mela allura ma sofrew l-ebda leżjoni.
>
> »Waqt li l-leġislatur ħaseb għal numru ta' ċirkostanzi fejn ir-ripreża tal-pussess tista' tintalab, fl-istess waqt għamilha diffiċli ferm għas-sid li jirnexxi fl-istanza tiegħu. Ittenta jsib rimedju għas-sid iżda fl-istess waqt iċ-ċirkostanzi li ssemmi l-liġi jmorru favur il-protezzjoni tal-kirja.
>
> »L-appellanti jikkontendu li azzjoni quddiem ii-Bord li jirregola l-Kera xorta wahda ma kinitx tirnexxi għaliex, għalkemm l-*affidavit* u x-xhieda

[7] Para. 15 *et seqq., infra*

viva voce tal-appellanti jpinġu stampa ferm negattiva tal-istat tal-fond mikri lis-sinjuri Sammut, kif ikkostata l-perit yekniku tal-ewwel qorti:

> »"Din il-kamra hija msaqqfa bit-travi tal-injam u x-xorok – li wħud minnhom huma miksurin."

»Għalhekk, anke li kieku l-appellanti rrikorrew quddiem il-Bord li jirregola l-Kera, xorta waħda ma kinux ser jirriprendu l-pussess battâl tal-fond in kwistjoni.

»*Caso mai* azzjoni quddiem ii-Bord li jirregola l-Kera kien jirnexxi, tali żgumbrament xorta waħda ma kienx jagħmel ħaqq għas-snin preċedenti li l-appellanti xorta waħda kienu kostretti jirċievu kera rriżorja tulhom.

»Magħdud ma' dan, wieħed għandu jżomm f'moħħu minn fejn nibdet l-azzjoni odjerna, u *cioè* r-restrizzjonijiet fuq il-kirja b'mod li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u tal-inkwilin kif promulgati mill-Att XXXI tal-1995 u mhux l-ubbidjenza o *meno* tal-inkwilini li azzjoni quddiem ii-Bord li jirregola l-Kera hija intiża li tindirizza.

»Għalhekk huwa ċar li l-unika rimedju li l-atturi kellhom huwa li jirrikorru quddiem ii-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), *stante* li l-Bord li jirregola l-Kera ma setax itihom ir-rimedju effettiv skond il-liġi u d-drittijiet tagħhom kif fuq elenkat huma protetti mill-Konvenzjoni Ewropea u mill-Kostituzzjoni ta' Malta.

»Minkejja li bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 l-appellanti kellhom il-possibilità li jawmentaw il-kera, taħt il-liġi domestika tagħhna ma hemm l-ebda liġi li tista' twassal għal protezzjoni kontra ksur ta' dan id-dritt fundamentali tal-appellant għajr ii-Prim' Awla tal-Qorti Ċlvili (Sede Kostituzzjonali).[1]

»Id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-applikazzjoni tiegħu huma l-pern tal-lanjanza kostituzzjonali u konvenzjonali tal-appellanti. Kif qatt jistgħu għalhekk ir-rimedji li l-Kapitolu 69 iqiegħed għad-disposizzjoni tas-sid jitqiesu bħala effettivi meta l-appellanti qegħdin jattakkaw il-liġi ordinarja nnifisha li l-Bord li jirregola l-Kera huwa kostrett li japplika?

»Anke jekk il-bord għandu s-setgħa li jżid il-kera jew li jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin jekk jirriżultaw iċ-ċirkostanzi previsti mil-liġi, il-bord ma għandux is-setgħa li jistħarreġ l-allegat ksur tal-jeddijiet fondamentali lamentati mill-appellanti.

»Dikjarazzjoni dwar leżjoni ta' drittijiet fondamentali, kif mitlub mir-rikorrenti, tista' tingħata biss minn din il-qorti fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha.

»… … …

»… … … jekk din il-qorti jogħġobha tikkonferma s-sentenza appellata … ser tkun qed tikkonferma l-iżbilanċ fil-proporzjonalità ta' drittijiethom ma; dawk tal-inkwilin kif perdurati għal snin sħaħ wara l-akkwist tagħhom tal-fond … … …

»Għalhekk kienet skorretta l-ewwel qorti meta kkunsidrat li l-appellanti setgħu jirrikorru quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u dan m'għandu qatt iwassal għall-konklużjoni li addottat l-istess qorti. L-appellanti anzi jikkontendu li l-ewwel qorti kellha ssib li dan ir-rimedju ma kien rimedju xejn u li għaldaqstant il-lanjanza kostituzzjonali tagħhom għandha missewwa.«

16. Qabel xejn jingħad illi l-argument tal-ewwel qorti ma kienx illi l-atturi setgħu (qabel ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att XXIV tal-2021) mexxew quddiem il-Bord li jirregola l-Kera biex jiksbu żieda fil-kera; l-argument kien illi l-atturi setgħu mexxew quddiem il-bord biex jiksbu l-iżgumbrament tal-kerrejja talli għamlet ħsara ħafna fil-fond.

17. Ukoll, l-argument tal-ewwel qorti ma kienx li l-iżgumbrament tal-kerrejja talli għamlet ħsara ħafna fil-fond kien rimedju ordinarju li jwassalha biex ma tinqediex bis-setgħat tagħha taħt l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea [“Kap. 319”], kif igħid l-art. 4(2) ta’ dak l-Att; fil-fatt l-ewwel qorti stħarrġet dwar l-allegazzjoni tal-atturi u ċaħdet it-talbiet tagħhom mhux għax, għalkemm sabet ksur, qieset li setgħu kisbu rimedju għal dak il-ksur taħt il-liġi ordinarja, iżda għax fiċ-ċirkosanzi qieset li ma seħħ ebda ksur ukoll għax kien b’għażla tal-atturi li ma fittxewx li jiżgombraw lill-kerrejja – u hekk jinħelsu minn kiri kontrollat – meta kellhom is-setgħa bil-liġi li jagħmlu hekk.

18. L-atturi issa qegħdin ukoll ifittxu li jgiddbu lilhom infushom f’dak li xehdu quddiem l-ewwel qorti billi jgħidu illi l-ħsarat ma humiex daqshekk gravi daqskemm taw x’tifhem fix-xiehda tagħhom quddiem l-ewwel qorti.

19. L-attur Edgar Ferranti kien xehed illi tant hemm ħsara li biex isewwuha sejrin jispiċċaw “bit-telf” meta tqabbel il-kera li daħħlu u n-nefqa biex tissewwa l-ħsara. L-attriċi Concetta Borg kompliet tgħid illi “ma nistgħu ndaħħlu lil ħadd … … … Kollox imkisser hemm”.

20. Din ma hijiex imġieba onesta, u ma jistgħux issa l-atturi joħorġu b’verżjoni oħra għax *nemo auditur propriam turpitudinem allegans*. Ma jistgħux l-

atturi fejn jaqblilhom, biex isaħħu l-argument li huma vittmi, igħidu li saritilhom ħsara ħafna fil-proprjetà u fejn jaqblilhom igħidu illi l-ħsara kienet żgħira.

21. L-aggravju huwa għalhekk miċħud.

22. Ngħaddu mela għat-tieni aggravju li l-atturi appellanti fissruh hekk:

> »Fis-sentenza appellata, l-ewwel qorti qieset il-prezz tel-proprjetà kif ukoll il-fatt li l-fond in kwistjoni nxtara fl-2007 meta diġà kellu l-inkwilini Sammut jgħixu fih ifisser li l-appellanti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.
>
> »… … …
>
> »B'hekk, l-ewwel qorti kkonkludiet li ġaladarba l-appellanti kienu konsapevoli tal-fatt li l-proprjetà li kienu qed jixtru kienet soġġetta għal kirja protetta, dan awtomatikament ifisser li huma ma sofrew ebda forma ta' ksur *stante* li kienet l-għażla tagħhom li jakkwistaw proprjetà imtaqqla b'kirja protetta.
>
> L-appellanti jissottomettu li din il-konklużjoni hija errata u m'għandhiex mir-raġuni.
>
> »Konoxxenza tal-kirja protetta fil-mument tal-akkwist
>
> »L-appellanti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala siedien tal-fond nru 3 … u dan mill-akkwist tiegħu tal-2007 salintroduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.
>
> »Il-fatt li l-appellanti kienu akkwistaw dan il-fond nru 3 bħala soġġett għall-kera la jbiddel u wisq anqas ixejjen il-fatt li huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea kif stabbilit f'<u>Cauchi *v.* Malta</u> deċiża mill-Qorti dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.
>
> »Il-leżjoni sofferta mill-appellanti hija bbażata fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-kirja rriżorja li huma kienu qed jipperċepixxu u l-kirja li talvolta messhom jirċievu fis-suq miftuħ.
>
> »Għalkemm gie ritenut diversi drabi fil-ġurisprudenza nostrana li l-istat għandu s-setgħa li jilleġiżla [*sic*] għall-bżonnijiet soċjali, bħal kwistjonijiet ta' *housing*, u għalhekk konsegwentament għandu s-setgħa li jillimita d-dritt fundamentali għat-tgawdija libera tal-proprjetà, tali limitazzjoni għandha tkun wahda proporzjonali biex b'hekk ma jiġix ikkreat oneru inġust u sproporzjonat fuq iċ-ċittadin, ġaladarba l-miżuri intiżi għall-ħarsien ta' bżonnijiet soċjali jridu jitfasslu bi proporzjon mad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini Maltin li qed inaqqsu mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom għal tali bżonnijiet soċjali.
>
> »L-appellanti jikkontendu li ġaladarba l-leġislazzjoni kienet diġà qiegħda taħseb u tħares il-bżonnijiet soċjali ta' inkwilini billi tiggarantilhom residenza perpetwa, din il-proporzjonalità tista' għalhekk tintlaħaq biss bil-ħlas ta' kera ġusta.

»Konsegwentament, ġaladarba hemm sproporzjon flagranti bejn dak li l-appellanti kienu qegħdin jirċievu u dak li talvolta stegħu jirċievu, tant li tul is-snin l-appellanti tilfu mas-€47,000 f'kirjiet, ċertament ma jistax jingħad li nżamm dan il-bilanċ u li għalhekk il-kundizzjonijiet imposti mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta żgur li ma kinux proporzjonali.

»Dan in-nuqqas ta' proporzionalità ġie determinat diversi drabi fil-ġurisprudenza tagħna wara s-sentenza tal-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem bis-sentenza <u>Cauchi *v.* Malta</u> … … …

»Għalhekk, il-punti ta' diverġenza li wasslu l-ewwel qorti biex tiddevja mill-prinċipji ġà enunċjati u kkwotati fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-appellanti kienu l-prezz u l-konsapevolezza tal-kirja f'moħħ l-appellanti fil-mument tal-akkwist.

»Hija l-fehma tal-appellanti li l-fatt li s-sidien appellanti akkwistaw il-proprjetà bi prezz iktar baxx minn dak tas-suq u soġġetta wkoll għal kirja protetta ma jfissirx li b'daqshekk l-appellanti sidien ma sofrewx leżjoni bejn l-2007, *ossia* meta nxtara l-fond in kwistjoni, u l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal- 2021.

»Għal kull buon fini jiġi kjarifikat li dak li qiegħed jintalab mill-appellanti mhumiex danni li jippreċedu l-akkwist tagħhom iżda danni susseg-wenti l-akkwist tagħhom ġaladarba l-proprjetà li l-appellanti xtraw biex jagħmlu qligħ minnha ma setgħetx trendilhom flus minħabba l-liġijiet viġenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien japplika għall-appellanti f'dan il-periodu bejn l-2007 u l-2023 u għalhekk l-ewwel qorti kienet skorretta meta stqarret li għal dan il-perjodu l-appellanti ma sofrewx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

»Għalkemm l-appellanti kienu jafu li l-inkwilini Sammut kellhom protezzjoni fil-kirja, dan ma jxejjen xejn mill-isproporzjon fil-kera li pperċepew tul is-snin u jiġi hawnekk ribadit li l-leżjoni argumentata tinbet mhux biss mill-perpetwità tal-kirja iżda iktar minn hekk minħabba l-isproporzjonalità fil-kera perċepibbli.

»B'hekk, il-leżjoni teżisti għaliex il-kirja imposta kienet leżiva minnha nfisha u l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien restrittiv rigwardanti ż-żidiet fil-kera tenwi, minkejja anke d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009.

»Tant kien hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin li l-leġislatur stess introduċa bidliet fis-sistema tal-kirjiet mhux biss bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, li xorta waħda pperpetwa l-isproporzjon, iżda senjatament bl-operazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 fejn il-leġislatur indirizza l-kirjiet protetti *across the board* billi ma ħalliex il-protezzjoni tkompli tintiret minn ġenerazzjoni għal ġener-azzjoni u introduċa rimedju ordinarju għal kera iktar bilanċjata.

»L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ma sarx bil-*proviso* li l-emendi ser japplikaw biss għal dawk il-kirjiet li kienu diġà proprjetà tas-sidien u soġġetti għal kirja qabel l-introduzzjoni tal-Att XXXI tal-1995 iżda applikaw għall-kirjiet protetti kollha, irrispettivament mid-data u mill-konoxxjenza tal-kirja protetta fil-mument tal-akkwist.

»Hawnekk il-leġislatur stess jirrikonoxxi li s-sitwazzjoni li kienu fiha s-sidien ta' proprjetajiet soġġetti għal kirjiet protetti kienu biżżejjed ta' preġudizzju għad-drittijiet fundamentali tas-sidien li l-emendi intiżi biex

jindirizzaw tali leżjoni huma applikabbli għall-kirjiet kollha, irrispettivament mill-mument u mill-prezz tal-akkwist, u bl-istess emendi, l-leġislatur kien lest li jiġu kkumpensati s-sidien li xtraw proprjetajiet diġà soġġetti għal kirjiet protetti.

»Isegwi għalhekk li, kif anke l-leġislatur stess jirrikonoxxi, l-konsapevolezza tas-sidien fil-mument tal-akkwist ma jxejjinx il-preġudizzju li effettivament kienu qed isofru l-appellanti mill-mument tal-akkwist 'il quddiem ġaladarba huwa l-piż eċċessiv u sproporzionat stress li jikkreja sitwazzjoni leżiva tal-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

»Xokkantement, l-ewwel qorti tikkunsidra li, bejn l-2007 u l-2021, l-appellanti ma soffrewx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom minkejja li f'dan l-istess żmien il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ferm 'il bogħod minn dak li seta' jinġieb fis-suq liberu.

»Kif qatt tista' kera protteta ta' €88.52 fis-sena tiġi kkunsidrata bħala waħda ġusta u proprozjonali li ma tilledix id-drittijiet tas-sid għal kumpens xieraq meta fis-sena 2007 il-kera fis-suq tal-fond kellha tkun ta' €2,915!

»Jerġa' jigi ċċarat li l-appellant mhuwiex qiegħed jitlob dikjarazzjoni ta' ksur għall-perjodu ta' qabel l-akkwist tiegħu, iżda li mill-akkwist tiegħu sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, waqt liema perjodu żgur li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom.

»*In pessima ipotesi*, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, *se mai,* il-fatt li l-esponenti kienu jafu li qed jixtru proprjetà soġġetta għal kirja protetta għandu jnaqqas mid-danni morali subiti ġaladarba kienu jafu għal xiex deħlin, iżda żgur li ma jista' qatt jikkanċella l-preġudizzju nnifsu u l-konsegwenti sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin.

»Prezz tal-akkwist

»Rigward il-prezz tal-proprjetà, dan ukoll ma jxejjinx l-isproporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin emanenti mill-kera baxxa li kienu kostretti jipperċepixxu.

»Jekk wieħed kellu jirraġuna b'dan ii-mod, bl-istess riga wieħed ikollu jikkunsidra li min jakkwista proprjetà b'wirt lanqas ma jista' jivvanta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mid-data tal-akkwist 'il quddiem għaliex effettivament ikun akkwistaha b'xejn jew bil-prezz tat-taxxa tas-suċċessjoni biss.

»Madanakollu, il-Qorti Kostituzzjonali hija kostanti fis-sens li min ikun akkwista proprjetà minn wirt ikun ukoll inkisirlu d-dritt fundamentali tiegħu minn dakinhar tal-akkwist il-quddiem għaliex xorta waħda jkun kostrett jirċievi kera rrizorja għal proprjetà tiegħu.

»Għalhekk, l-argument ma jreġix ġaladarba l-mument li wieħed isir sid ta' proprjetà huwa għandu jkollu d-dritt li jutilizzaha bl-iktar mod ampju u assolut, irrispettivament miċ-ċirkostanzi li bihom ikun akkwistaha.

»Jekk din il-qorti jogħġobha tabbraċċja l-kunsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti, hija ser tkun qed tipperdura u tikkonferma l-preġudizzju li l-appellanti soffrew minn mindu akkwistaw ii-fond in kwistjoni sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 meta l-leġislatur għażel jindirizza l-isproporzjonalità li kienu qed isofru anke l-appellanti stress.

»Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk kemm-il darba l-prezz tal-akkwist għandu jitpoġġa fuq il-miżien tal-proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, dan ċertament m'għandux ikun li jxejjen il-preġudizzju soffert iżda *se mai* jaħdem biex itaffi minnu.

»Tal-istess ħsieb kienet din il-qorti fil-kawża rik. nru 80/2019 fl-ismijiet Simon Mercieca *v.* Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat *et*, deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021 fejn din il-qorti kkunsidrat kif:

> »"… għalkemm taqbel mal-attur li, ukoll jekk kiseb l-appartament bi prezz tajjeb ħafna, ma kellux jibqa' marbut għal snin twal bil-kera baxx, u f'dan is-sens taqbel li ġarrab ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejġu, madankollu fil-likwidazzjoni tad-danni għandha, għallinqas għall-ewwel ħames snin, tqis mhux il-valur lokatizju tal-apparament iżda *return* xieraq fuq l-investiment li għamel u għandha tqis ukoll il-qligħ kapitali li għamel, aktar u aktar issa li ma għadux diffiċli kif kien qabel li l-attur jieħu l-pussess battâl tal-fond u jkun jista' jirrealizza l-qligħ kapitali li għamel."

»Għalhekk, il-konsapevolezza u l-prezz tal-akkwist għandhom *se mai* jittieħdu in kunsiderazzjoni fil-kalkolu tal-kumpens iżda ċertament ma għandhomx izommu lil din il-qorti milli tikkunsidra li l-fatti kif jemanu mill-proċess *ossia* żbilanċ assolut bejn ld-drittijiet tas-sidien appellanti u tal-inkwilini, bilfors jikkostitwixxu ksur tal-jeddijiet fundamentali tal-bniedem kif imħarsa mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.«

23. L-atturi jinsistu fuq in-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq; li ma jqisux l-atturi huwa li hemm ukoll nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-prezz li ħallsu fl-2007 u kemm kien tassew jiswa l-fond fl-2007. Effettivament, bis-saħħa tal-liġijiet li issa qegħdin ifittxu li jimpunjaw, għamlu qligħ ta' aktar minn tlieta u sebgħin elf euro (€73,000), u aktar minn hekk ukoll, għax il-prezz li ħallsu fl-2007 kien għal żewġ proprjetajiet, mhux biss dik li dwarha saret il-kawża. Dan il-qligħ huwa aktar minn kemm ippretendew b'kollox fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ukoll jekk f'dik in-nota ippretendew kumpens sa mill-1987, għoxrin sena qabel ma l-proprjetà saret tagħhom, u aktar u aktar minn

kemm qegħdin jippretendu llum għax għarfu li ma hemmx mod kif jista' jseħħilhom jingħataw kumpens għal żmien meta l-fond kien ta' terzi [8].

24. L-argument imbagħad illi l-emendi tal-2021 japplikaw irrispettivament mid-data tal-akkwist tal-proprjetà huwa *non sequitur*. L-emendi tal-2021 huma maħsuba biex jagħtu rimedju għall-ġejjieni, biex minn meta l-emendi daħlu fis-seħħ sid-il-kera jkollu mezz biex jibda jirċievi kera xieraq; ma humiex maħsuba la biex jagħtu rimedju għall-imgħoddi u lanqas biex jaġevolaw lil min inqeda bil-liġijiet kif kienu qabel l-emendi biex jikseb proprjetà bi prezz vantaġġjuż, bħalma għamlu l-atturi tallum.

25. Lanqas ma jagħmel sens l-argument l-ieħor li min kiseb proprjetà b'wirt għandu jitqies bħal min bħall-atturi kiseb il-proprjetà bi prezz vantaġġjuż bis-saħħa tal-liġijiet tal-kera. Il-werriet ikompli l-personalità tal-awtur tiegħu, u għalhekk jiret ukoll il-kumpens li kien imiss lill-awtur tiegħu, għax il-patrimonju li jiret ikun anqas milli kien ikun likieku dak il-kumpens daħal fil-patrimonju tal-awtur. Is-sitwazzjoni ta' min jikseb *inter vivos* hija differenti.

26. Li jgħidu sew l-atturi huwa illi, għalkemm huwa minnu illi min ikun kiseb proprjetà bi prezz tajjeb ħafna ma jistħoqqlux, għall-ewwel snin wara l-akkwist, kumpens maħdum fuq id-differenza bejn il-kera xieraq u dak kontrollat, madankollu ma għandux jibqa' marbut għal snin twal bil-kera kontrollat.

27. Fil-każ tallum, iżda, meta tqis i. illi, kif xehdu l-atturi Edgar Ferranti u Concetta Borg, l-atturi kellhom possibilità tajba li jiżgumbraw lill-kerrejja u

[8] Fin-nota ta' sottomissjonijiet quddiem l-ewwel qorti l-atturi ippretendew € 37,491.42 danni pekunjarji u € 17,500 danni non-pekunjarji, b'kollox € 54,991.42. Illum naqqsu l-pretensjoni tagħhom għal € 33,805.77.

jieħdu l-fond battâl, iżda, kif rajna fil-konsiderazzjonijiet dwar it-tielet aggravju, għażlu li jħalluha tkompli bil-kirja, u ii. illi għamlu qligħ kapitali ta' aktar mid-doppju tal-kumpens li qegħdin jippretendu llum (ukoll meta tqis illi l-pretensjoni hija minfuha b'danni morali għalkollox esaġġerati u sproporzjonati), ikun assurd illi tgħid illi l-atturi ġarrbu xi telf li jistħoqqlu kumpens.

28. Dan l-aggravju wkoll huwa għalhekk miċħud.

29. Ir-raba' aggravju huwa dwar il-*quantum* tal-kumpens li qegħdin jippretendu l-atturi u dwar l-ispejjeż tal-kawża. Billi iżda biċ-ċaħda tal-aggravji ta' qabel dan għandha tibqa' tiswa s-sentenza tal-ewwel qorti li ma sabet ebda ksur tad-drittijiet tal-atturi, dan l-aggravju ma jibqax relevanti.

30. Il-qorti għalhekk tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

31. L-ispejjeż tal-appell iħallsuhom l-atturi appellanti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da