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: 44
Rikors numru: 358/2022/1 AB

Mt. Blanc Limited (C-9310)

v.

L-Avukat tal-Istat,

Raymond Sansone u Carmen Sansone

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza li ngħatat fis-27 ta' Ġunju 2024 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili li ddeċidiet:

> *"Tilqa' l-ewwel talba, u tiddikjara li bl-operazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti li permezz tagħhom qegħda tingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Sansone qegħdin jirrenduha diffiċli u xi ħaġa x'aktarx inċerta li s-soċjetà rikorrenti tkun tista' tirriprendi l-pussess tal-propjetà tagħha.*
>
> *Tilqa' t-tieni talba u b'hekk tiddikjara u tiddeċiedi li konsegwentement qed jiġu vjolati drittijiet tas-soċjetà rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà*

tagħha, ossija l-appartament numru 6, Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal- Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-tielet talba u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal din il-leżjoni u l-konsegwenti danni sofferti mis-soċjeta rikorrenti u għalhekk l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli wkoll għall-ħlas ta' kumpens konsegwenza tal-fatt li bl-operazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 ma ġiex kreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur ekonomiċi u tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tilqa' r-raba' talba u tillikwida kumpens bħala danni pekunarji fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) u danni non-pekunarji fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€5000), konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fondamentali tas-soċjetà rikorrenti.

Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens totali fl-ammont ta' erbgħin elf euro (€40,000).

Spejjeż a kariku tal-intimat Avukat tal-Istat."

2. Il-kwistjonijiet mertu tal-appell huma s-sejbien ta' ksur wara t-30 ta' Lulju 2018, il-kumpens likwidat u l-ispejjeż.

<u>Preliminari</u>

3. Il-fatti tal-każ spjegat mill-Ewwel Qorti, huma dawn:

"Il-fatti tal-każ huma (in suċċint) li fit-12 ta' Ġunju 1986, l-awturi fit-titolu tas-soċjetà rikorrenti ikkonċedew b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal terminu ta' sbatax-il sena lill-intimati Raymond Sansone u Carmen Sansone il-fond ossija appartament numru 6 Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida b'kuntratt fl-atti tan-Nutar George Bonello Dupuis liema kopja tinsab eżebita bħala Dok A a fol 8. Imbagħad bis-saħħa ta' att ta' trasferiment tas-sub-dirett dominju temporanju u l-eventwali utile dominju perpetwu tad-9 t'Awissu 1988 in atti Clyde La Rose, is-soċjetà rikorrenti Mt. Blanc Limited akkwistat l-imsemmi fond kif jidher mill-kopja tal-kuntratt eżebit fol 39 tal-proċess. Mar-rikors promotur markat bħala Dok B a fol 14, ġie mehmuż ċertifikat li juri li l-fond de quo ma kienx fond dekontrollat. Ladarba il-konċessjoni sub-enfitewtika ingħatat għal

sbatax-il sena din skadiet fil-11 ta' Ġunju 2003. Nonostante l-iskadenza ta' din il-konċessjoni, mill-atti tal-każ u mill-provi eżebiti jirriżulta li l-intimat Raymond Sansone baqa' jħallas il-kera kull sitt xhur bil-quddiem. Fil-fatt, dan jidher minn estratti tal-ktieb tal-kera eżebit bħala Dok C a fol 48 et seq. kif ukoll a fol 82 et seq. Fuq il-kopji tal-irċevuti tal-kera eżebiti, jirriżulta l-isem ta' Rose Vassallo, li minn Dok D eżebit a fol 51 jirriżulta li hija l-azzjonista tas-soċjetà rikorrenti Mt. Blanc Limited."

4. B'rikors preżentat fl-1 ta' Lulju 2022, ir-rikorrenti allgat ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] għaliex, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 taw lill-intimati Sansone, b'mod li ma nżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-għan pubbliku.

5. Talbet għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili sabiex:

"i) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Sansone u jirrenduha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta lis-soċjetà rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-propjetà tagħha.

ii) Konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjetà tagħha, ossija appartament numru 6 Christie Flats, Triq l-Isqof Caruana, Msida, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lis-soċjetà rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

iii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979, li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjetajiet in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

iv) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mis-soċjetà rikorrenti konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti.

v) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati u bl-imgħax legali fejn applikabbli u b'riżerva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti."

6. B'risposta ppreżentata fil-15 ta' Settembru 2022[1], l-Avukat tal-Istat wieġeb illi, *in linea* preliminari, ir-rikorrenti trid iġġib prova sodisfaċenti kemm li l-kirja hija regolata bil-Kap. 158 u kif ukoll dwar it-titolu tagħha fuq il-fond in kwisjtoni, u li fil-mertu l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt. Kwantu għar-rimedju mitlub, l-Avukat tal-Istat sostanzjalment wieġeb illi l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 '*diġà'* joffri rimedju ordinarju u li dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti biex tindirizza l-ksur lamentat.

7. Permezz ta' risposta preżentata fis-16 ta' Settembru 2022[2] l-inkwilini Sansone eċċepew illi huma ma jweġbux għal allegazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, li huma għandhom titolu validu ta' kera u dejjem ħallsu dak dovut, u li m'għandhom ibatu ebda spejjeż.

[1] Fol. 21 *et seq.*
[2] Fol. 23 *et seq*.

8. Kif ingħad aktar ‘il fuq, b’sentenza mogħtija fis-27 ta’ Ġunju 2024 [“is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti sostanzjalment iddeċidiet billi laqgħat it-talbiet tar-rikorrenti u llikwidat favuriha kumpens fis-somma globali ta’ €40,000 rappreżentanti €35,000 danni pekunjarji u €5,000 danni morali.

L-Appell

9. L-Avukat tal-Istat appella[3] u talab lil din il-Qorti:

> *“**tħassar u tirrevoka** dik il-parti tas-sentenza appellata tas-27 ta’ Ġunju 2024 fejn il-liġijiet viġenti ġew dikjarati bħala leżivi għad-drittijiet fundamentali tal-kumpannija appellata, fejn l-esponent ġie misjub responsabbli għal kumpens u danni sas-sena 2022, fejn ġew likwidati l-kumpens u d-danni pekunjarji u fejn l-esponent ġie kkundannat iħallas it-tali kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji bl-imgħax mid-data ta’ dik is-sentenza u konsegwentement **tirriforma** l-istess sentenza fis-sens li tvarja d-dikjarazzjoni li l-liġijiet viġenti m’għandhomx jiksru d-drittijiet fundamentali tal-kumpannija appellata mill-1 t’ Awwissu 2018, filwaqt li tvarja li l-kumpens pekunjarju u d-danni likwidati, u li l-esponent ġie ordnat iħallas billi tirriduċihom sabiex jirriflettu l-perjodu mit-12 ta’ Ġunju 2003 sat-30 ta’ Lulju 2018, filwaqt li tvarja ukoll kif għandhom jitħallsu l-ispejjeż tal-kawża u kif ukoll l-ispejjeż tal-Perit sabiex jirrifletti l-perjodu applikabbli u filwaqt li tordna li l-imgħax għandu jitħallas għandu jibda jiddekorri jew mis-sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti jew għandu jittieħed fuq l-ammont li ser jiġi likwidat mis-sentenza ta’ din l-Onorabbli Qorti.”*

10. Ir-rikorrenti wieġbet[4] illi l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata.

---

[3] Fol. 160 *et seq*.
[4] Fol. 169 *et seq*.

L-Ewwel Aggravju

11. L-Avukat tal-Istat jibda billi jilmenta illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta sabet ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Konvenzjoni wara t-30 ta' Lulju 2018 għaliex:

> *"r-rimedju tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awissu 2018 permezz tal-Att XXVII tal-2018".*

12. Ir-rikorrenti wieġbet iżda illi:

> *"18. … hekk kif saħqet il-Qorti Ewropea dan ir-rimedju quddiem il-Bord tal-Kera mhuwiex wieġed sodisfaċenti u proporzjonali. Dan għaliex permezz tal-artikolu 12B, inkwilin li jikkwalifika mit-test tal-mezzi, il-kirja tkun tista' togħla għall-2% tal-prezz tal-proprjetà, pero anki li kieku l-inkwilin ma jikkwalifikax mit-test tal-mezzi, l-inkwilin xorta jkun jista' jibqa' jirrisjedi fil-fond għal perjodu ta' snin ulterjuri. Għaldaqstant, anki li kieku l-appellat kellu jirrikorri għar-rimedju quddiem il-Bord tal-Kera, xorta kien ser jibqa' jiġi leż id-dritt tal-proprjetà tiegħu, u dan kif saħqet ukoll il-Qorti Ewropea f' Cauchi vs Malta.*
>
> *…*
>
> *23. … s-soċjetà appellata, sal-ġurnata tal-lum, għada assoġġettata għal interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti tagħha. Tali interferenza ossia nuqqas ta' tgawdija paċifika tal-possedimenti in kwistjoni, għalkemm kienet riżultat ta' att legali li dak iż-żmien seta' u probabbilment sar b' intiżi leġittimi, illum il-ġurnata dan l-interferenza m'għadiex waħda ġustifikata u hija ta' natura kontinwa u li għadha teżisti sallum;*
>
> *24. Illi b' hekk, stante l-effett tal-istess liġi għadhom viġenti illum, għandu jkun paċifiku li din għadha xorta waħda tikkaġuna l-ħsara indikata mis-soċjetà appellata u ċioe illi hija ma tistax tgawdi liberament il-proprjetà tagħha …"*

Konsiderazzjonijiet

13. Mhux kontestat li d-*dies a quo* f'dan il-każ hija t-12 ta' Ġunju 2003, ossija d-data meta għalaq l-*utile* dominju temporanju għaż-żmien 17-il

sena li l-intimati Sansone gawdew fuq il-fond in kwistjoni. Dak li m'hemmx qbil dwaru huwa jekk dak il-ksur spiċċax bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 *o meno*.

14. F'dan ir-rigward jirriżulta illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti ilmentat li l-ksur seħħ bl-operat tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att tal-1979 u '*bl-operazzonijiet tal-liġijiet viġenti.*' Madankollu, ma ressqet ebda lanjanza partikolarment marbuta mal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXVII tal-2018 u / jew kif sussegwentement emendat.

15. Kien l-Avukat tal-Istat li fit-tweġiba tiegħu eċċepixxa:

> *"9. Illi b' referenza għat-talba għall-kull rimedju 'xieraq', il-liġi tagħna diġa toffri rimedju ordinarju premezz tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott fl-2018 permezz tal-Att XXVII emendat reċentament permezz tal-emendi introdotti fl-2021 permezz tal-Att XXIV"*

16. Eċċezzjoni li ma ġietx indirizzata fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti[5].

17. Fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rigward:

> *"48. Dwar it-tieni element dwar l-għan wara l-protezzjoni, l-Avukat tal-Istat isostni li irrid jiġi analiżżat jekk il-miżuri humiex fl-interess ġenerali jew le. Dwar il-bilanċ u l-proporzjonalità l-Avukat tal-Istat issottometta li huwa paċifiku li fil-kontroll ta' xi propjetà jeħtieġ ukoll jintwera li l-Istat żamm il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà u l-interessi tal-individwu milqut mill-kontroll. F'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat sostna li il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq; kif*

[5] Fol. 102

ukoll li fl-eventwalita li din il-qorti tiddikjara li seħħet leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, xorta waħda m'għandhiex tiddikjara l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 bħala leżivi ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrent, dan għaliex inħoloq ir-rimedju ta' l-artikolu 12B tal-Kap 158, li għandu jitqies bħala rimedju suffiċjenti fejn applikabbli.[6]

49. Is-soċjetà rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħha, issottolinjat li fl-eżerċizzju tas-setgħa mill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà għandu jkun sodisfatt bir-rekwiżit tal-proporzjonalità, u saret referenza għal kawżi deċiżi mill-Qorti Ewropea fosthom James and others vs. the United Kingdom, deċiż fil-21 ta' Frar 1986, u Spadea & Scalabrino vs Italy (12868/87) deċiża fit-28 ta' Settembru 1995 biex b'hekk ġie sottomess li l-liġijiet viġenti imposti fuq ir-rikorrenti imponew piż sproporzjonat u eċċessiv.

50. Din il-Qorti wkoll tqis li l-Att XXIII tal-1979 ħalla sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali liema sproporzjon – anke fid-dawl tal-argumenti mressqa mill-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, u anke in vista ta' dak dispost fl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta meta meħudin fil-kuntest legali kollu – jwassal lil din il-Qorti ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti. Dawk l-emendi, anke jekk magħmula b'intenzjoni tajba li jiġi protett min huwa l-inqas abbjenti fis-soċjeta, ma jilħqux il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin. Anzi jispiċċaw biex iġegħlu lis-sidien iġorru l-piż tal-miżuri soċjali li l-Istat ried li jilħaq. Għaldaqstant, id-difiża mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward ma tistax tintlaqa.

51. Għalkemm l-Istat jista' jagħżel li fl-interess ġenerali jdaħħal miżuri ta' protezzjoni għal min għandu l-anqas mezzi mill-banda l-oħra l-Istat għandu d-dover ukoll li jara li sid ta' propjetà ma jiġix ippreġudikat u mtaqqal b'mod sproporzjonat b'dak l-għan li jkun irid jilħaq dak l-Istat. Għalhekk, għall-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin

---

[6] F'dan ir-rigward ara wkoll **Paul Borg vs. Avukat Ġenerali et** deċiża minn din il-Qorti diversament presjeduta nhar it-2 ta' Diċembru 2020 fejn saret ukoll referenza għall-kawżi fl-ismijiet **Albert Naudi pro et noe vs. l-Avukat tal-Istat et**, u **Mary Gauci vs. Joan Mizzi et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Novembru 2020, fejn ingħad:

> L-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-konvenuta Gauci eċċepiet illi l-atturi naqsu milli jagħmlu referenza għall-emendi li saru permezz tal-Att XXVII tal-2018, u li huma naqsu milli jagħmlu użu mir-rimedju ordinarju provdut bis-saħħa ta' dawn l-emendi qabel ma pproċedew b' din il-kawża. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi l-ilmenti tal-atturi għandhom jiġu eżaminati wkoll fil-kuntest ta' l-emendi li saru fl-2018. Dawn l-eċċezzjonijiet peró huma manifestament infondati.
>
> Huwa ċar minn qari tar-rikors promotur tal-atturi illi l-lanjanza tagħhom titratta s-sitwazzjoni illi huma kienu jinsabu fiha qabel id-dħul fis-seħħ ta' l-artikolu 12B tal-liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Għalhekk l-artikolu 12 B m'għandu l-ebda relevanza għal dawn il-proċeduri għaliex id-dispożizzjonijiet ta' dawk l-artikoli ma jindirizzawx u ma joffru l-ebda rimedju lill-atturi għas-sitwazzjoni li kienu jinsabu fiha qabel id-dħul fis-seħħ tiegħu.

inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin sid huwa l-istat li huwa responsabbli. Hija responsabbiltà tal-Istat li jżomm dan il-bilanċ fis-seħħ sabiex ikun hemm proporzjon bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin.

52. F'dan il-każ, dan l-għan ma ntlaħaqx, għaliex il-kera li l-intimati Sansone kienu ġew mogħtija d-dritt li jħalsu għall-proprjetà in kwistjoni bis-saħħa tal-Liġi kif emendata u l-mekkaniżmi legali li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979 għar-reviżjoni tal-istess kera kienet ferm baxxa.

Għaldaqstant is-soċjetà rikorrenti rnexxielha tipprova li sofriet leżjoni ta' dritt tagħha ta' propjetà kif protett fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad il-ħames, is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tilqa' t-tieni talba tas-soċjeta rikorrenti." (enfasi tal-Qorti).

18. Sussegwentement l-Ewwel Qorti għaddiet għal-likwidazzjoni tad-danni fis-somma ta' €40,000 rappreżentanti €35,000 danni pekunjarji u €5,000 danni morali. Il-kalkolu preċiż ma ġiex spjegat. Madankollu, fil-konsiderazzjonijiet dwar ir-rimedju pekunjarju, l-Ewwel Qorti *inter alia* rreferiet għat-telf allegatament imġarrab mir-rikorrenti għall-perjodu kollu mis-sena 2003 sal-aħħar tas-sena 2022[7]:

"59. Il-Perit Tekniku Mario Cassar, ikkonstata l-valuri lokatizji mis-sena 2003 sas-sena 2022 b'dan il-mod.

2003	*€ 3186*
2004	*€ 3186*
2005	*€ 3186*
2006	*€ 3186*
2007	*€ 3186*
2008	*€ 4066*
2009	*€ 4066*
2010	*€ 4066*
2011	*€ 4066*
2012	*€ 4066*
2013	*€ 5189*
2014	*€ 5189*
2015	*€ 5189*
2016	*€ 5189*

[7] Fol. 157

2017	*€ 5189*
2018	*€ 6623*
2019	*€ 6623*
2020	*€ 6623*
2021	*€ 6623*
2022	*€ 8050*
Total	*€96,744*

60. Illi din il-perizja turi l-entita tal-piż finanzjarju li għadu mitfugħ fuq is-soċjetà rikorrenti, dan meta jiġi meqjus kemm kien jinkera l-fond meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika u kif għadu jinkera sal-lum bl-istess rata. Dan ifisser li aktar ma jgħaddi ż-żmien qed jikber id-distakk bejn il-kera mħallsa u dak li huwa xieraq li jitħallas skont il-valur lokatizju tal-lum. Huwa minnu li hija prerogattiva tal-Istat li jindirizza l-interess pubbliku u l-interess soċjali, iżda fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni wiesgħa l-Istat ma jistax jippreġudika d-drittijiet tas-sidien tal-fondi, bħas-soċjetà rikorrenti sidt il-fond mertu tal-każ.

61. Għaldaqstant, il-Qorti qegħda tieħu s-segwenti konsiderazzjonijiet li fuqhom ser tillikwida l-kumpens:

a. Id-diskrepanza bejn il-kera li r-rikorrenti irċieva mingħand l-intimati Sansone kawża tal-limitazzjonijiet fil-quantum massimu tal-kera imposta mil-liġi, u l-kera li l-fond kellu potenzjal li jattira fis-suq ħieles.

b. L-interess tal-Istat fl-interess pubbliku sabiex jipprovdi akkomodazzjoni soċjali adegwata lil kulħadd.

c. It-trapass ta' żmien li matulu r-rikorrenti kienet kostretta tissubixxi sproporzjon tad-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-propjetà.

d. L-inerzja da parti ta' l-Istat li matul is-snin, baqa' passi lura minn ħtieġa ta' intervent leġiżlattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat fejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

e. Il-fatt li s-soċjetà rikorrenti saret sid uniku tal-fond de quo fis-sena 1988.

62. Fil-każ in eżami, r-rikorrenti jirrikonoxxu li l-intimati Sansone ħalsuhom l-ammont ta' €19,067 f'kera bejn is-sena 2003 u l-2022. In parti dan jidher mir-riċevuti tal-kera esebiti fol 49 et sequitur, kif ukoll miċ-ċedoli ta' depożitu tal-istess Raymond Sansone u Carmen Sansone fol 83 et sequitur. Dan allura jwassal biex l-ammont ta' telf f'dan il-każ kien ta' €77,678.80.

63. Filwaqt li tirrikonoxxi dan it-telf skont il-kalkoli iżjed il-fuq imsemmija, din il-Qorti mill-banda l-oħra tqis ukoll l-għan leġittimu wara l-protezzjoni li l-Istat ried li jingħata lill-inkwilini u li jista' jagħti lok għal tnaqqis sa' tletin fil-mija. Tqis ukoll il-fattur dwar kemm il-proprjeta kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu, li jista' wkoll jagħti lok għal tnaqqis sa' għoxrin fil-mija.

64. Il-Qorti trid ukoll iżżomm quddiem għajnejha l-fatt li s-soċjeta rikorrenti kienet ħielsa mill-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-proprjeta in kwistjoni li wkoll maż-żmien dejjem jogħlew.

65. Fid-dawl tas-suespost, din il-qorti hija tal-fehma li l-kumpens li għandha tingħata lis-soċjetà rikorrenti huwa ta' ħamsa u tletin elf Ewro (€35,000) bħala danni pekunarji u s-somma ta' ħamest elef Ewro (€5000) bħala danni non pekunarji, liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lis-soċjetà rikorrenti."

19. Ir-rimedju mogħti mill-Ewwel Qorti ma spiċċax hemm. Kompliet ukoll billi ddikjarat illi:

"66. Illi kwantu għar-rimedju pretiż mis-soċjeta rikorrenti konsistenti fl-iżgumbrament tal-intimati Sansone mill-fond de quo, din il-Qorti jidhrilha li mhux kompitu tagħha tordna l-iżgumbrament tal-intimati. Biss ġie stabbilit li r-rikorrenti sofrew leżjoni minħabba l-Liġi imsemmija iżjed il-fuq ixxekkel lir-rikorrenti milli jgawdu ħwejjiġhom u għalhekk safejn il-Liġi ordinarja invokata mir-rikorrenti hija inkonsistenti mal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, safejn tkun inkonsistenti, dik il-Liġi hija bla effett. B'hekk ***l-artikolu 12*** *tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma jistax jibqa' jiġi invokat iżjed mill-inkwilini f'dan il-każ."* (enfasi tal-Qorti).

20. Konsiderazzjonijiet dwar ir-rimedju li llum tagħti l-liġi, bis-saħħa tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158, ma sarux. Għalhekk mhux ċar x'wassal lill-Ewwel Qorti tiddikjara illi *'anke in vista ta' dak dispost fl-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta meta meħudin fil-kuntest legali kollu – jwassal lil din il-Qorti ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti'*.

21. Fost il-bosta sentenzi dwar il-kwistjoni hawn in disamina, issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Monica Magro et v. John Mary Schembri et**, deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' April 2024, fejn ġie mtenni illi:

> ***"25. Fuq din il-kwistjoni din il-Qorti tat diversi sentenzi ta' dan it-tip, reċentement dik fl-ismijiet Tabib Dottor Jacob Vella et v. Paul Magro et deċiża nhar il-25 ta' Ottubru 2023, fejn fiha ġabret ukoll sensiela ta' sentenzi mogħtija minn din il-Qorti fir-rigward tal-artikolu 12B. L-insenjament ta' dik is-sentenza huwa bil-ferm relevanti għall-każ odjern:***
>
> > *"15. Din il-Qorti diġà tat għadd ta' sentenzi fir-rigward tal-emendi ntrodotti bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018. Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, ingħad hekk:*
> >
> > > *"15. Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghall-skopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx ta' bilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni. Illi mbaghad, mil-lat specifiku ta' dan il-kaz, il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti illi r-rata tal-valur lokatizju stabbilita mill-Perit Tekniku ta' 2.5% tal-valur tal-proprjeta`(fol. 511) hija ferm vicin il-percentwali ta' 2% stabbilita fil-ligi kif emendata ghall-kalkolu ta' kif ghandha tigi riveduta l-kirja u li ghalhekk huwa car illi fil-kaz de quo ma jistghax jinghad illi l-emedi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 huma lezivi tad-drittijiet tal-appellant.*
> > >
> > > *16. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-legislatur holoq mekkanizmu li jippermetti lis-sid idahhal kera xierqa, meqjusa l-ghanijiet u l-htigijiet socjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni socjali. Dan kif jidher partikolarment mill-fatt illi r-rata tal valur lokatizju*

> *stabbilita mill-Perit Tekniku Mario Axisa għall-fond inkwistjoni hija ta' 2.5%, u cioe` rata verament qrib għar-rata ta' 2% stabbilita mil-ligi".*

16. Dan il-ħsieb reġa' ġie mtenni f'għadd ta' sentenzi riċenti li tat fit-12 ta' Lulju, 2023. Dawn huma:

16.1. B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et, fejn il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kienu għadhom pendenti. Din il-Qorti ddeċidiet hekk:

> *"23. ... illum il-ġurnata l-Artikolu 12B(4) ġie emendat b'mod illi l-protezzjoni li jgawdu inkwilini li ma jissodisfawx it-test tal-mezzi tal-kapital ġiet ridotta għal sentejn, u f'dawk is-sentejn il-Bord jista' jiffissa kera mingħajr ebda limitu, inkluż il-limitu ta' 2% li jistabbilixxi l-Artikolu 12B. Fir-rigward tal-argument tal-attriċi li hija għadha qed tirċievi l-istess kera waqt li l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għadhom pendenti, il-Qorti tirrileva li kwalunkwe ilment dwar allegat dewmien fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola mhumiex is-suġġett ta' dawn il-proċeduri u għalhekk ma jistax jiġi akkordat kumpens li jieħu inkonsiderazzjoni dan l-allegat dewmien. L-attriċi stess tirrikonoxxi li l-leġiżlatur poġġa fis-seħħ sistema fejn il-Bord li Jirregola jista' jiffissa kera awmentata li għandha titħallas pendenti l-proċeduri, li għall-finijiet tal-iskop limitat ta' dawn il-proċeduri turi li l-emendi introdotti mil-leġiżlatur mit-2018 'il quddiem joffru rimedju komprensiv u adegwat għall-ilmenti tal-attriċi".*

16.2. Caterina Schembri et v. Avukat tal-Istat, każ fejn proċeduri quddiem il-Bord ma kinux infetħu billi ntlaħaq ftehim lokatizju bejn is-sid u l-inkwilin. Din il-Qorti ddeċidiet hekk:

> *"18. Bla ħsara għal dan il-Qorti tirreferi għal dik il-parti tas-sentenza appellata fejn saret referenza għal dak li qalet il-QEDB f'paragrafi 82 sa 87 fis-sentenza Cauchi v. Malta. L-Ewwel Qorti qalet li taqbel mar raġunament tal-QEDB, u ".... l-argument tal-intimat li permezz tal-emendi tas-sena 2018 is-sitwazzjoni ta' sproporzjon ġiet indirizzata ser tiġi miċħuda".*
>
> *19. Iċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami huma differenti minn dawk tal-każ Cauchi v. Malta, fejn:- "i. Fir-rigward tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Cauchi ma kinitx kuntenta li tingħata biss kumpens iżda riedet l-iżgumbrament tal-inkwilin; u ii. ir-rimedju mogħti bl-emendi tal-2018 ġie fis-seħħ wara li Cauchi kienu diġà ntavolaw proċeduri kostituzzjonali quddiem il-Qrati nostrana".*

20. F'dak il-każ il-Qorti Ewropea kkonkludiet għalhekk illi 'the Court cannot confirm the effectiveness of this remedy in circumstances such as those of the present case'.

21. Fil-każ tal-lum ir-rikorrenti fetħu l-kawża f'Awwissu tal-2021. Inoltre, iddikjaraw mhumiex jitolbu li l-inkwilin jiġi żgumbrat. Fil-fatt f'Lulju 2021 sar ftehim mal-inkwilin sabiex il-kera tiżdied għal €1,400 fis-sena (€700 kull sitt xhur), somma ferm inqas mis-€6,900 stima tal-valur lokatizju li tat il-perit tekniku nkarigata mill-Ewwel Qorti. L-Artikolu 14 tal-Kap. 518, li jipprojbixxi pattijiet inqas vantaġġużi għal dawk li hemm fil-liġi, ma kienx ta' impediment għas-sidien li kif daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158, jiftħu kawża għall-awment tal-kera. Saħansitra dik id-dispożizzjoni tagħti dritt lil sid il-kera biex pendente lite jitlob żieda ta' ħlas fil-kera.

22. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, ir-rikorrenti għandhom jedd għall-kumpens sal-aħħar ta' Lulju 2018 ġialadarba Art. 12B daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018".

16.3. Martin Bonnici et v. Avukat tal-Istat et, fejn ġie mtenni illi:

"9. L-Art. 12B tal-Kap. 158 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu, 2018, u ta l-jedd lil sidien il-kera li jitolbu l-awment tal-kera li ma jkunx iktar minn 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulu jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda.

10. Mill-1 ta' Awwissu, 2018, ma kien hemm xejn li jżomm lill-atturi milli jirrikorru għall-proċedura stabbilita fl-Art. 12B tal-Kap. 158. Din il-Qorti ripetutament qalet li minn dakinhar il-liġi bdiet toffri rimedju għar-reviżjoni tal-kera. L-argument li l-proċeduri kienu ser idumu xi sentejn jekk mhux iżjed, hu bla bażi ġialadarba mhux magħruf kemm kienu ser idumu. Apparti l-fatt li l-liġi tagħti l-jedd lil sid il-kera li jitlob awment pendente lite, ma jingħadx li l-Bord Li Jirregola l-Kera għandu jkollu rapport tal-periti tal-Bord sabiex jingħata dak l-awment. Inoltre, l-Art. 12B ma jipprovdix li l-awment għandu jingħata biss mid-data tassentenza li jagħti l-Bord Li Jirregola l-Kera".

16.4. Rosaria sive Maria Rosaria Sammut et v. Joseph Borg et:

"12. L-Att XXVII tal-2018 ħoloq diversi rimedji għal sidien ta' proprjetajiet milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fosthom ir-rimedju biex jiżdied il-kera u jitneħħa l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneħħa l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm ħtieġa għal dik il-protezzjoni. Il-fatt illi fl-2021 il-liġi kompliet tjiebet u tat aktar drittijiet lis-sidien ma jfissirx illi l-liġi bl-emendi tal-2018 kienet bi ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà.

13. Lanqas m'hu tajjeb l-argument l-ieħor tal-atturi illi fis-sentenza ta' Cauchi v. Malta l-Qorti Ewropea elenkat "ir-raġunijiet kollha li minħabba fihom il-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti ma waqfux permezz tal-introduzzjoni tal-Att [XXVII tal-2018]". Fis-sentenza ta' Cauchi l-Qorti Ewropea bl-ebda mod ma ppronunzjat ruħha dwar jekk ir-rimedji maħluqa bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 humiex effettivi jew le; anzi għamlitha ċara li ma kinitx qiegħda tippronunzja ruħha dwar ir-rimedji introdotti fis-sena 2018 permezz tal-art. 12B tal-Kap. 158:

> *»63. ... the Court considers that – without having to address the effectiveness or otherwise of the procedure introduced by Act nº XXVII of 2018 for the purposes of this complaint – even assuming that the new article 12B of the Ordinance provided for any relevant and effective safeguards, these had no bearing on the situation suffered by the applicant until the introduction of these amendments in 2018, and have no impact to date.«*

16.5. T.S.L. – Tourism Services Limited (C4608) v. Avukat tal-Istat.

17. Minn verifiki li għamlet din il-Qorti rriżulta li fit-30 ta' Dicembru 2020 ir-rikorrent Dr. Vella ppreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn inter alia talbu sabiex:

> *"2. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-apartament numru 3, fil-binja numru 11 bl-isem Ideal Apartaments fi Triq l-isqof FS Caruana fl-Imsida, u jistabilixxi l-kera li ghandha tkun pagabbli mill-inkwilini intimati lill-esponenti;*
>
> *3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom jigu imposti kondizzjonijiet godda li jirregolaw il-kirja vigenti ..."*

...

20. Il-Qorti mhux se toqgħod tispekula x'seta' ddeċieda l-Bord kieku r-rikorrent Tabib Jacob Vella pproċeda quddiemu malli daħal fis-seħħ Artikolu 12B, ossia fl-1 ta' Awwissu 2018 minflok ma stenna sat-30 ta' Diċembru 2020 biex jagħmel hekk. Bħala fatt illum hemm sentenza tal-Bord li sabet illi l-intimati inkwilini jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u awmentat il-kera annwali pagabbli minnhom għal €3,500 b'effett mid-data tas-sentenza (31 ta' Jannar 2022). Awment dan ta' 2% tal-valur tal-fond kif stmat millMembri Tekniċi tal-Bord

(€175,000), fosthom il-Perit Mario Cassar li għamel stima fl-istess ammont fil-kawża in eżami .

21. Skont il-perit tekniku, il-kera fis-suq ħieles hi 3.5% tal-valur tal-fond fis-suq. L-awment iffissat mill-Bord (€3,500 fis-sena) huwa għalhekk aktar min-nofs tal-kera li skont il-perit tekniku l-fond jista' jġib fis-suq ħieles (€6,125 fis-sena).

22. F'sentenza reċenti mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo u Josephine konjuġi Azzopardi et13 ingħad is-segwenti:

> *"11. Il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilità li sid-il kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.*
>
> *12. Kienet il-Qorti Ewropea stess, fil-każ ta' Cauchi v. Malta, li ddikjarat li kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles m'huwiex bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali. F'din is-sentenza l-qorti qalet hekk:*
>
>> *»103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value ... In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants ... With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim...*
>>
>> *»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%.«*
>
> *...*

15. Barra minn hekk, huwa relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tal-4 ta' Mejju 2022 fil-każ ta' Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et:

> *»27. … … … meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra ... ...«*

16. Jibqa' relevanti wkoll dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et:

> *»23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali talakkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iżżjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*
>
> *»24. Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.«*

17. Ta' min ifakkar ukoll l-osservazzjoni ta' din il-qorti fl-istess każ ta' Gerald Camilleri illi:

> *»26. … … …jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jirregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm*

proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.«

23. L-istess osservazzjonijiet saru wkoll fis-sentenza fl-ismijiet Albert u Mariella konjuġi Cassar v. Il-Prim Ministru et deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Mejju 2022:

"28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur taljeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali".

24. L-istess raġunament japplika għall-każ in eżami

26. Din il-Qorti ma tqisx li għandha tvarja dan l-insenjament mogħti minnha reċentement. Konsegwentement sejra tilqa' l-aggravju tal-Avukat tal-Istat u tqis li d-dikjarazzjoni fil-konfront tal-Kapitolu 158 kellha ssir limitatament għall-artikolu 12(2) sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 biss u b'hekk sejra tilqa' dan l-aggravju."

22. L-istess pożizzjoni li ġiet għal darb'oħra mtennija fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **<u>Mt. Blanc Ltd v.</u>** **<u>L-Avukat tal-Istat et</u>**, mogħtija fl-20 ta' Jannar 2025, li kienet titratta appartament ieħor proprjetà tar-rikorrenti li jinsab proprju fl-istess blokka tal-appartament *de quo*:

"11. Din il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li jidher li erronjament l-Ewwel Qorti sabet ksur ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Dan qed jingħad għaliex mill-2018 'il quddiem is-soċjetà appellata kellha rimedju u hawnhekk din il-Qorti tagħmel referenza lejn skorta ta' sentenzi fejn ġie rikonoxxut illi l-Artikolu 12B tal-kapitolu 158 jipprovdi rimedju għas-sitwazzjoni fejn teżisti kirja regolata permezz tal-Kapitolu 158. Ara bħala eżempji l-każ Monica Magro et v. John Mary Schembri et, din il-Qorti qalet:

"Din il-Qorti tqis illi tenut kont li hija laqgħet l-Ewwel Aggravju tal-Avukat tal-Istat, tqis li l-kumpens pekunjarju għandu jiġi llikwidat għall-perjodu bejn Marzu 2001 u Lulju 2018 u għall-ebda perjodu oltre dak."

> *12. B'żieda ma' dan fil-każ Salvino Micallef v. Avukat tal-Istat et, deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru 2023, ġie deċiż li mhux biss il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' jagħti żieda proporzjonata u ġusta fil-kera dovuta lis-sid wara l-emendi tal-2018, iżda għandu s-setgħa li fil-mori tal-proċeduri quddiem il-Bord jista' jordna żieda proviżorja fuq talba tas-sid sakemm jiġi definitivament deċiż l-ammont ta' kera pagabbli. L-appellanti kellhom kull ċans li jressqu azzjoni quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fil-mument li l-Att XXVII daħal fis-seħħ u ma kienu ser isofru ebda preġudizzju mit-tul tal-proċeduri u jekk dan ma għamluhx mindu daħlet fis-seħħ il-liġi ma jaħti ħadd ħliefhom.*
>
> *13. B'hekk, ma għandux jiġi ordnat kumpens pekunjarju għall-perjodu wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi, peress li l-leġiżlazzjoni diġà tipprovdi rimedju għall-aġġustament tal-kera."*

23. F'dan il-każ ukoll, wara li bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B tal-Kap. 158, ir-rikorrenti kellha l-jedd tipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għal awment fil-kera. Jekk dan m'għamlitux kien b'deċiżjoni tagħha u mhux b'xi nuqqas da parti tal-Istat.

24. Għalhekk, il-Qorti tilqa' dan l-aggravju u tvarja s-sentenza appellata billi tiddikjara illi d-*dies ad quem* huwa l-31 ta' Lulju 2018.

It-Tieni Aggravju

25. Permezz tat-tieni aggravju l-Avukat tal-Istat ilmenta illi:

> *"ġialadarba l-ewwel Qorti ħadet in kunsiderazzjoni perjodi li marru lill' hinn mit-30 ta' Lulju 2018, ċioe marret oltre mid-data tar-rimedju effettiv misjub fl-Att XXVII tal-2018, il-kumpens mogħti għandu jiġi rivedut u dan fis-sens lijiġi kkalkulat mit-12 ta' Ġunju 2003 sat-30 ta' Lulju 2018."*

26. Ir-rikorrenti wieġbet illi:

"dan l-aggravju m'għandux jiġi milqugħ stante illi l-komputazzjoni tad-danni kif saru mill-Ewwel Qorti huma msejsa fuq l-argumenti hemm spjegati fis-sentenza u liema argumenti huma abbraċċjati fis-sottomissjonijiet hawn magħmula rigwardanti l-ewwel aggravju."

Konsiderazzjonijiet

27. Stabbilit illi l-perjodu rilevanti huwa dak bejn t-12 ta' Ġunju 2003 u l-31 ta' Lulju 2018, il-Qorti se timxi mas-soliti kriterji stabbiliti **f'Cauchi v. Malta**[8] sabiex tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti għall-ksur hawn ravviżat.

28. Il-perit tekniku rrelata illi[9] fl-2022 il-fond in kwistjoni kien jiswa €230,000 u li bejn l-2003 u l-2022 l-istess kellu apprezzament annwu ta' 5%. Fuq dawk il-valuri kkalkula mbagħad il-valur lokatizju annwali bir-rata ta' 3.5% u ħareġ is-segwenti valuri:

2003 – 2007	€3,186
2008 – 2012	€4,066
2013 – 2017	€5,189
2018 – 2021	€6,623
2022	€8,050

29. Isegwi minn dan li l-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri għall-perjodu bejn it-12 ta' Ġunju 2003 u l-31 ta' Lulju 2018 tammonta għal madwar erbgħa u sittin elf u tliet mitt ewro (€64,300).

[8] **Cauchi v. Malta**, (Applikazzjoni Nru. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021
[9] Fol. 58 *et seq*

30. Il-kriterji ta' **Cauchi** jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' **Cauchi**[10] jħalli bilanċ ta' madwar sitta u tletin elf ewro (€36,000).

31. Fil-każ ta' **Cauchi**, il-QEDB żieded tgħid li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[11] għall-istess perjodu. Figura li f'dan il-każ tammonta għal madwar sbatax-il elf u ħames mitt ewro (€17,500)[12].

32. Dan iwassal għall-bilanċ ta' tmintax-il elf u ħames mitt ewro (€18,500). Somma deċiżament inferjuri għal dik likwidata mill-Ewwel Qorti *in linea* ta' danni non-pekunjarji.

33. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jintlaqa' wkoll.

34. Billi m'hemmx kontestazzjoni dwar id-danni morali likwidati mill-Qorti tal-ewwel istanza (fis-somma ta' €5,000), isegwi illi l-kumpens

[10] *"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%"*
[11] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation ... In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."*
[12] Ikkalkolata abbażi taż-żidiet li s-sid seta' talab *a tenur* tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u, fejn l-inkwilin ħallas aktar, abbażi tal-kera mħallsa.

komplessiv pagabbli lis-soċjetà rikorrenti huwa fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf u ħames mitt ewro (€23,500).

It-Tielet Aggravju

35. It-tielet u l-aħħar aggravju huwa dwar il-kap tal-ispejjeż. L-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-ewwel Qorti ma kkunsidratx il-fatt illi r-rikorrenti talbet perizja għall-perjodu kollu mit-12 ta' Ġunju 2003 sal-2022 minflok sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Għalhekk l-ispejjez tal-perizja għall-perjodu bejn l-2019 u l-2022 kienu żejda u għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

36. Ir-rikorrenti wieġbet sempliċement li dan l-aggravju għandu jiġi miċħud.

Konsiderazzjonijiet

37. Il-perit tekniku ta stima tal-valur lokatizju f'intervalli ta' ħames snin mill-2003 sal-2018 (ossija għas-snin 2003, 2008, 2013, 2018) u valur ieħor għas-sena 2022, ossija s-sena meta saret il-perizja[13]:

37.1. Kwantu għall-valutazzjoni tal-valur lokatizju għas-snin 2003 – 2018 m'hemmx dubju li dawn kienu neċessarji;

[13] Fol. 64

37.2. Il-valur lokatizju għas-snin 2019, 2020 u 2021 jaqa' taħt il-kappa tal-valutazzjoni tas-sena 2018 u għalhekk ma kien hemm ebda spejjeż ulterjuri speċifikament marbuta mal-valutazzjoni tal-kera fis-suq ħieles għal dawk is-snin;

37.3. Kwantu għall-valutazzjoni tal-valur lokatizju tas-sena 2022, din kienet is-sena meta saret il-valutazzjoni u għalhekk kienet neċessarja sabiex fuqha jinħadmu b'lura l-valuri l-oħra.

38. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jiġi miċħud.

Deċiżjoni

Għaldaqstant, il-Qorti tilqa' l-appell interpost mill-Avukat tal-Istat limitatament kif hawn deċiż u tirriforma s-sentenza appellata billi:

i. Tiddikjara li l-ksur tal-jedd fundamentali baqa' sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

ii. Tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf u ħames mitt ewro (€23,500) in kwantu għal

tmintax-il elf u ħames mitt ewro (€18,500) kumpens pekunjarju u ħamest elef ewro (€5,000) kumpens mhux pekunjarju, minflok il-kumpens li llikwidat l-Ewwel Qorti. Għalhekk minflok tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma ta' tlieta u għoxrin elf u ħames mitt ewro (€23,500).

Tikkonferma s-sentenza appellata għall-kumplament.

Bl-ispejjeż tal-appell jinqasmu żewġ terzi ($^{2}/_{3}$) għar-rikorrenti u terz ($^{1}/_{3}$) għall-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss