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' Novembru, 2020.

Numru 1

Rikors numru 95/16 MH

Josephine Mary sive Joyce Cachia u żewġha Dr Antoine Cachia

v.

L-Avukat Generali illum l-Avukat tal-Istat u Mario u Cynthia Mazzola

Il-Qorti:

1. Fis-26 ta' Frar 2020 l-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali li biha sabet ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (Konvenzjoni) u tat rimedju għal dak il-ksur.

2. Il-fatti li taw l-lok għall-kawża ġew imfissra hekk mill-ewwel Qorti:

"*1. Il-fond 243B Peer Gynt, Triq it-Torri, Sliema huwa maisonette fil-pjan terran proprjeta' tar-rikorrenti Josephine Mary sive Joyce Cachia. Bħala fond għandu entratura ndipendenti b'veduti tal-baħar. Inbena fl-1934 u huwa liberu u frank bil-konjuġi ntimati jgħixu fih bħala nkwilini.*

"*2. Madwar sebgħin sena ilu dan il-fond kien inkera minn missier ir-rikorrenti lin- nanna tal-intimata Cynthia Mazzola li kienet tgħix fih flimkien ma' familtha. Wara l-mewt tan-nanna, omm Cynthia baqgħet tgħix fih inkluż l-istess Cynthia li minn naħa tagħha wara ż-żwieġ mal-intimat żewġha fl-1981 baqgħu jgħixu hemm ukoll. Meta ġiet nieqsa omm Cynthia, il-konjuġi intimati baqgħu jabitaw fil-fond fejn bħala inkwilini għadhom hemm sal-lum.*

"*3. Ir-rikorrenti jilmentaw li mhux biss l-intimati konjugi għamlu tibdil strutturali mingħajr il-permess tagħhom u ma rnexxielhomx jirriprendu l-pussess tal-fond għax skont il-Bord li Jirregola l-Kera l-ġurisprudenza wessgħet it-tifsira ta' tibdiliet strutturali; iżda addirittura l-kera li jħallsu l-konjuġi ntimati hija baxxa u irrizorja wisq meta mqabbla mar-rati li jġib il-fond fis-suq ħieles.*

"*4. L-istess rikorrenti nkarigaw lill-perit Ivan Buttigieg u lil Simon Mamo Real Estate Agency biex jagħmlu stima tal-valur lokatizju tal-fond bir-rati tas-suq ħieles. Dawn, wara li ħadu numru ta' fatturi in kunsiderazzjoni, fosthom id-daqs, l-istat u l-lok fejn jinsab il-fond in kwistjoni -*

"*(a) Skont il-perit Buttigieg, il-valur tal-proprjeta fis-suq ħieles f'Settembru 2016 kien ta' €400,000 filwaqt li l-valur lokatizju huwa ta' circa €22,000 fis-sena; u*

"*(b) Skont Hugo Mamo, rappreżentant ta' Simon Mamo Real Estate, f'Ottubru 2016 il-valur lokatizju tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni huwa hekk: rata kummerċjali €130/150 kuljum; rata residenzjali: €1,500 fix-xahar. Il-valur tal- post għall-bejgħ huwa ta' €350,000/€400,000.*

"*5. Ir-rikorrenti komplew jilmentaw li lanqas il-liġi l-ġdida ntrodotta bl-Att X tal- 2009 ma ġabet titjib fir-rigward tad-drittijiet proprjetarji tagħhom in kwantu li skont l-istess liġi l-kera li għadhom iħallsu l-konjuġi ntimati hija xorta wisq baxxa tenut kont li dan it-terran jinsab fuq is-seafront ta' Tas-Sliema. Inoltre skont l- istess rikorrenti l-fatt li l-intimati jistgħu joffru dan il-post lil uliedhom jew lin- neputijiet tagħhom għar-residenza tagħhom għandha wkoll implikazzjonijiet serji fuq ir-rikorrenti stante li realment huma m'għandhomx speranza li jiksbu lura l- pussess effettiv tal-fond speċjalment in vista tal-eta' avvanzata tagħhom.*

"*6. Ir-rikorrenti ndikaw ukoll li mhemmx raġuni valida il-għala l-konjugi Mazzola għandhom jingħataw xi protezzjoni speċjali tenut kont in-natura tal-impjieg ta' Mario Mazzola u l-introjtu tal-kumpanija li tagħha huwa direttur maniġerjali.*

"*7. Il-Qorti nkarigat lill-perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tirrediġi rapport permezz ta' liema testabilixxi l-valur kurrenti residenzjali u kummerċjali tal-fond kif ukoll il-valur lokatizju residenzjali u kummerċjali tiegħu. Wara kunsiderazzjoni tad-daqs, pożizzjoni, stat strutturali u fatturi oħra l-valuri mogħtija mill-perit kienu hekk –*

"*(a) il-valur lokatizju f'Marzu 2018 ġie stmat fl-ammont ta' €1,280 fix-xahar ossia €15,360 fis-sena bħala użu residenzjali;*

"*(b) il-valur fis-suq miftuħ tal-fond battal għal skop residenzjali huwa ta' €470,000;*

"*(c) il-valur lokatizju u kummerċjali ġie stmat fl-ammont ta' €4,500 fix-xahar ossia €54,000 fis-sena bħala użu kummerċjali;*

"*(d) il-valur fis-suq miftuħ tal-fond battal u bil-permess kummerċjali (ħwienet jew uffiċini) huwa ta' €750,000.*

"*8. L-intimata Cynthia Mazzola li llum għandha 65 sena qalet li ilha għomorha tgħix fil-fond mertu tal-proċeduri odjerni u qabilha kien hemm ommha u nannitha u l-familja tagħhom jgħixu hemm. Hija qalet ukoll li qabel ma nfetħet il-kawża odjerna ma kienx hemm problemi dwar il-ħlas tal-kera. Qalet ukoll li peress li bil-ftuħ tal-kawża odjerna huma nkwetaw li setgħu jispiċċaw barra mill-fond, bil- flus li ġemmgħu huma u oħrajn li sselfu mingħand familjari xtraw post ieħor għall-prezz ta' €190,000. Dan fih il-kmamar tal-banju, twieqi u madum pero' għadu vojt u mhumhiex jużawh.*

"*9. L-intimat Mario Mazzola xehd li huwa ilu joqgħod fil-fond in kwistjoni sa minn mindu żżewweġ lill-intimata fl-1981 u jużawh bħala r-residenza tagħhom. Il-kera attwali mħallsa mill-intimati hija ta' ftit aktar minn €280 fis-sena. Illum il-ġurnata fis-soċjeta' li jaħdem fiha jaqla' circa €7,120 gross fix-xahar u kwindi circa €86,000 fis-sena gross. Paga f'idejh jaqbad xi €5,200 fix-xahar u ċioe' aktar minn €60,000 fis-sena. Ilu jokkupa l-kariga ta' direttur maniġerjali għal tnax il- sena.*

"*Qal ukoll li r-rikorrenti odjerni kienu ntavolaw proċeduri kontrihom għall-iżgumbrament quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera peress li kienu għamlu xi xogħlijiet strutturali mingħajr il-permess tas-sid u dawn il-proċeduri nqatgħu favur l-intimati.*

"*Huwa qal li flimkien ma' martu xtraw appartament iżda ma jużawhx".*

3. Fil-kawża li ppreżentaw l-atturi fil-25 ta' Ottubru, 2016 talbu lill-ewwel Qorti sabiex:-

"*1. Tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

"*2. Konsegwentement tagħtihom dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni speċjalment inkluż il-pussess lura tal-fond terran numru 243B, Peer Gynt, Triq it-Torri, Sliema u kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.*"

4. L-ewwel Qorti iddeċidiet il-kawża hekk:-

"*1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat Ġenerali;*

"*2. Tiċħad l-ewwel ħames eċċezzjonijiet tal-konjuġi Mazzola, safejn kompatibbli ma' dak deċiż fis-sentenza tilqa' s-sitt eċċezzjoni filwaqt li tilqa' s-seba' eċċezzjoni tagħhom;*

"*3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet esposti fis-sentenza tal-lum;*

"*4. Tilqa' limitatament it-tieni talba u tordna lill-intimati konjuġi Mazzola sabiex ma jibqgħux igawdu mill-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u l-Att (Kap. 69) u tal-Att X tal-2009 fir-rigward tal-abitazzjoni tagħhom fil-fond numru 243B, Peer Gynt, Triq it-Torri Sliema. Dan peress li t-tħaddim tal-liġijiet imsemmija fiċ-ċirkustanzi tal-każ tal-lum huma leżivi tal- artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.*

"*5. Tillikwida kumpens ta' għoxrin elf Ewro (€20,000) sabiex jagħmel tajjeb għall-leżjoni sofferta u tordna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas din is- somma lir-rikorrenti.*

"*6. L-ispejjeż għandhom ikunu a karigu tal-Avukat Ġenerali*".

5. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza.

6. L-atturi wieġbu u qalu r-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell filwaqt li l-konvenuti Mazzola taw ir-raġunijiet għalfejn fil-fehma tagħhom l-appell għandu jintlaqa'.

Konsiderazzjoni.

7. **L-ewwel aggravju** tal-Avukat tal-Istat jirreferi għal dik il-parti tas-sentenza li biha l-ewwel Qorti qalet li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Argumenta li dik id-disposizzjoni tapplika fejn hemm teħid forżuż ta' proprjeta` u mhux meta hemm kontroll ta' użu. Inoltre żied li l-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) kienet fis-seħħ qabel Marzu tal-1962, mela bis-saħħa tal-Art. 47(9) tal-Kostituzzjoni ma tintlaqatx bl-Art. 37.

8. Il-Qorti tosserva:

i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li *"ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun"* ma jista' jittieħed jekk mhux *inter alia* bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-Art. 37 minkejja li s-sid ma ġie imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.

ii. B'referenza għat-tieni parti tal-aggravju, il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-art. 47(9).

iii. Fit-tweġiba l-atturi argumentaw li l-Artikolu 37 huwa in fatti irrilevanti għaliex xorta waħda tibqa' l-vjolazzjoni taħt l-artikolu wieħed tal-ewwel protokoll. Madankollu kienu l-atturi li fir-rikors promutur ilmentaw minn ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. L-Artikolu 47(9) jirreferi għal *'liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962'*. It-tiġdid tal-kera seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962. Għalhekk hu mħares mill-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant m'huwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

9. Għaldaqstant l-ewwel aggravju ser jintlaqa'.

10. **Bit-tieni aggravju** l-Avukat tal-Istat jilmenta minn dik il-parti tas-sentenza tal-ewwel Qorti li sabet ksur tad-dritt tal-atturi għat-tgawdija ta'

ħwejjiġhom. Jikkontesta l-konklużjoni tal-ewwel Qorti li sabet li s-sidien ġarrbu piż eċċessiv u sproporzjonat.

11. L-ewwel Qorti wara li għamlet referenza estensiva għall-ġurisprudenza, qalet:-

"Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali suesposti l-Qorti tagħmel is- segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

"*1. Għalkemm wara li saret proprjetarja tal-fond in kwistjoni ir-rikorrenti għamlet żmien taċċetta l-kera mingħand il-konjuġi ntimati mingħajr kontestazzjoni dan ma jippreġudikax id-dritt tagħha li, flimkien mar-rikorrent żewġha, tiftaħ dawn il-proċeduri u tavvanza t-talbiet in eżami;*

"*2. Huwa paċifiku li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont u għal fini ta' l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il- miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (utilisti ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-mano libera li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;*

"*3. Meħudin iċ-ċirkustanzi kollha tal-każ odjern il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti milli jgawdu l-proprjeta' tagħhom in kwantu mhux biss jikkontrollaw il-quantum li l-istess rikorrenti jistgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond. Inoltre, minkejja li kien hemm xi titjib fil-valur tal-kera bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009 kif sussegwentement emendati, meta mqabbla mal- valuri lokatizji tal-fond skont is- suq ħieles ma hemm ebda dubju li hemm disparita' enormi. Jiġi sottolineat li anke jekk il-valur tal-kera stabbilit mill-liġi mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti jistgħu jirċievu mingħand l-intimati konjuġi Mazzola skont il-liġi. Kif diġa' ngħad ripetutament fil-varji sentenzi in materja, r-rata ta' ħlas tal-kera dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta';*

"*4. Fil-fehma tal-Qorti, filwaqt li l-Istat bil-liġijiet imsemmija indirizza problema ta' akkomodazzjoni fil-qafas soċjali pero' naqas li*

jikkontrobilanċja din il-miżura b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet tas-sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerni, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħhom, spiċċaw iġorru piż sproporzjonat u nġust fuqhom peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. Dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat- tgawdija tal-proprjeta' tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

"*5. Fiċ-ċirkustanzi u fid-dawl ta' tali lezjonijiet, lanqas ma huwa akkoljibbli l- argument tal-intimati konjugi Mazzola li sejbien ta' ksur tad-drittijiet fundamentali a tenur tal-artikoli tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni msemmija jwassal għal preġudizzju tal-aspettativa leġittima tagħhom qua inkwilini li jibqgħu jikru l-fond in kwistjoni".*

12. M'hemmx dubju li l-artikolu tal-ewwel protokoll ma jiggarantixxix kumpens sħiħ fejn ikun hemm preżenti għanijiet leġittimi li jkunu ttieħdu fl-interess ġenerali kif inhu s-*social welfare*.

13. Il-fatturi li ssemmew mill-Avukat tal-Istat jistgħu jiġġustifikaw il-ħlas ta' kumpens inqas minn dak li jagħti s-suq. Pero` jibqa' l-fatt li hu meħtieġ element ta' proporzjonalita` bejn il-kera li tipprovdi għaliha l-lġi u l-kera li jagħti s-suq miftuħ. Jekk id-differenza tkun wisq, mela ma jkunx hemm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-jedd tal-Istat.

14. Fis-sentenza **Cassar v. Malta** (50570/13) tat-30 ta' Jannar 2018, il-QEDB qalet:-

""60..... State control over levels of rent falls into a sphere subject to a margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, ***this may not lead to results which are manifestly unreasonable*** *(see Amato Gauci, cited above, 62)".*

> "*61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the needs of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property".*

15. Is-sidien ilhom is-snin ma jaċċettaw kera. Fil-fatt hemm ċedola ta' depożitu preżentata fil-5 ta' Lulju 2006 (numru 1088/06) li biha l-konvenuti ddepożitaw is-somma ta' Lm32 kera ta' sena għall-perjodu mill-10 ta' Ġunju 2006 sad-9 ta' Ġunju 2007. L-istess ġara fis-sentejn ta' wara (ċedola 1335/07 preżentata fil-25 ta' Ġunju 2007 u ċedola ta' depożitu 2264/09 preżentata fis-7 ta' Ottubru 2009). Imbagħad fl-2010 iddepożitaw is-somma ta' €185 kera ta' sena skond l-emenda li kienet daħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009. Kera li kellha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih żdied l-indiċi ta' inflazzjoni (artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili) bl-ewwel awment ikun fl-1 ta' Jannar 2013. Fl-2013 il-kera saret €197.58. Ammont depożitat b'ċedola numru 1277/13 preżentata fit-12 ta' Lulju, 2013.

16. Illum intqal li l-kera hi ta' €280 kull sena, filwaqt li skont l-istima tal-perit tekniku l-valur lokatizju hu €15,360 kull sena għal skop ta' residenza. Dan ifisser li sidien il-kera qegħdin jirċievu 1.82% tal-kera li jistgħu jirċievu

jekk jikru l-fond fis-suq ħieles. Saħansitra jekk il-fond jinkera għal skop kummerċjali, il-perit tekniku ta stima fl-ammont ta’ €4,500 kull xahar (fol. 195-196).

17. Din hi l-aqwa prova li sidien il-kera ilhom is-snin jirċievu qligħ miżeru. Dan iktar u iktar meta mill-provi rriżulta li l-konvenut hu impjegat mal-kumpanija Aeromaritime (Mediterranean) Limited u meta xehed kien ilu tnax-il sena jokkupa l-kariga ta’ direttur maniġerjali. Xehed li għandu qligħ nett ta’ €5,200 fix-xahar, li għal Malta hu salarju tajjeb ħafna. L-għan wara l-liġi speċjali suppost hu li tagħti l-wens lil min m’għandux mezzi finanzjarji li jippermettulu li jikri bir-rati ta’ kera li qegħdin jintalbu fis-suq ħieles. Bid-dħul li għandu l-konvenut jew li kellu jekk illum hu irtirat, m’hemmx dubju li dak l-argument ma japplikax. Hu veru li meta xehed fl-1 ta’ Marzu 2009, il-konvenut qal li dik is-sena kien ser jirtira. Madankollu irriżulta wkoll li flimkien ma’ martu kienu xtraw appartament fil-Mellieħa. Ifisser li jekk iridu għandhom akkomodazzjoni alternattiva u dan irrispettivament jekk il-fond fil-Mellieħa xtrawhx bl-għajnuna ta’ familjari jew le.

18. Dan apparti li oriġinarjament snin twal ilu (jissemmew sebgħin sena) il-fond kien mikri lin-nanna tal-konvenuta, u wara l-mewt tal-inkwilina komplew igħixu fil-fond il-konvenuta u ommha. Imbagħad fl-1981 iżżewġet l-attriċi u l-fond sar id-dar taż-żwieġ tal-konvenuti. B’hekk

il-konvenuti ilhom igawdu l-fond għal snin twal għal ftit flus, u dan bis-saħħa tal-liġi speċjali dwar il-kera. Il-konvenuta stess xehdet, *"Dan il-post ilu mikri lill-familja tiegħi għal dawn l-aħħar 70 sena"* (fol. 25). Dan ovvjament a skapitu tas-sid.

19. Il-konvenut semma wkoll li għamel spejjeż fil-fond oġġett tal-kawża ta' madwar ħamsa u għoxrin elf euro (€25,000). Fatt li ma jbiddilx ir-raġunament tal-Qorti meta tqis is-snin twal li l-konvenuti ilhom igawdu l-fond, u li l-ispejjeż li setgħu saru kienu għal benefiċċju tagħhom sabiex ikollhom iktar kumdita` fid-dar. Dan apparti li ma tressqet l-ebda prova dokumentarja li effettivament intefqet dik is-somma.

20. Il-fond ġie assenjat lill-attriċi permezz ta' att ta' diviżjoni pubblika fid-9 ta' Jannar 1996 min-Nutar Dr Anthony Gatt, u għalhekk ilha tagħmel qligħ miżeru għal snin twal.

21. Rilevanti wkoll li l-fond jinsab fi Triq it-Torri, Sliema. Hu fatt magħruf il-valur għoli ta' proprjeta` li tinsab tas-Sliema, iktar u iktar fi Triq it-Torri. M'hemmx dubju li fis-suq ħieles l-atturi ser jirnexxielhom isibu kirja meta jridu u b'kera li tkun ferm vantaġġuża. Il-kera attwali hi *a pittance* ħdejn dik li tirċievi l-attriċi jekk tikri l-fond fis-suq.

22. Hu veru li l-liġi tikkontempla ċirkostanzi fejn sidien il-kera jistgħu jitolbu l-awtorizzazzjoni tal-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddux il-kirja. Madankollu, il-każijiet meta dan jista' jseħħ huma ferm limitati u fil-każ in eżami ma jirriżultax li hemm xi waħda miċ-ċirkostanzi li jissemmew mil-liġi.

23. Hu minnu wkoll li l-atturi setgħu jitolbu għall-awment tal-kera tal-Kera quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera qabel l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 (ara paragrafu 7 tat-tweġiba tal-konvenuti Mazzola). Proċedura li pero` ma kinitx ser twassal għal titjib konsiderevoli. Iż-żidiet li setgħu jintalbu kienu jiġu kkalkolati ma' kera bażiku li hu baxx u m'għandu l-ebda rabta mas-suq ħieles. Sewwa qalu l-atturi, fin-nota ta' sottomissjonijiet, li l-liġijiet speċjali tal-kera *".... jagħtu protezzjoni lill-inkwilin u jżommu ferm il-kera fuq livelli li kienu fl-1914 b'żied ta' erbgħin fil-mija (40%)"* (Artikolu 4 tal-Kap. 69).

24. M'hemmx dubju li l-ewwel Qorti setgħet tasal għall-konklużjoni waħda, u ċioe` li hemm nuqqas ta' proporzjon bejn l-għan soċjali tal-liġi speċjali u l-ħtieġa li jitħares il-jedd fundamentali tas-sid għat-tgawdija ta' ħwejġu. Id-diskrepanza kbira bejn il-kera li titħallas u dik li tista' tintalab fis-suq ħieles, hi biżżejjed sabiex tikkonkludi li hemm nuqqas ta' proporzjon. Dan apparti l-inċertezza dwar meta s-sid sejra tirkupra lura

l-pussess tal-fond, iktar u iktar meta tikkunsidra l-eta' avvanzata li għandha.

25. **Fit-tielet aggravju** l-ilment hu li l-ewwel Qorti ma kkunsidratx l-emendi li saru bl-Att X tal-2009. Dan apparti l-konsultazzjoni estensiva li l-Avukat tal-Istat qal li saret qabel daħlet fis-seħħ dik il-liġi.

26. It-tibdil li sar bl-Att X tal-2009 dwar l-awment ta' kera ma jġib l-ebda titjib sinifikanti għas-sidien il-kera. Hu minnu li dik il-liġi wasslet biex inqas persuni jitqiesu bħala inkwilini, madankollu xorta tibqa' l-inċertezza dwar meta s-sidien ser jirnexxielhom jieħdu lura l-pussess tal-fond u jibdew igawdu qligħ deċenti. Dan iktar u iktar meta l-konvenuta xehdet, *".... għandna żewġt itfal li joqogħdu magħna, f'appartament mikri mingħand Joyce Cachia..."* (fol. 25).

27. Il-fatt li l-emendi proposti kienu pubblikati u l-pubbliku kien mistieden biex jagħti l-kummenti, ma jfissirx b'daqshekk li l-Att X tal-2009 irrimedja għal ksur tal-Artikolu 1 tal-ewwel protokoll li kien diġa` qiegħed iseħħ.

28. **Permezz tar-raba' aggravju**, l-Avukat tal-Istat argumenta li l-kumpens li tat l-ewwel Qorti m'huwiex ġustifikat u anzi eċċessiv. Sa wasal biex jargumenta li ħafna drabi dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni hi

biżżejjed. Dan l-aggravju hu fieragħ. L-ewwel Qorti kkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta' għoxrin elf euro (€20,000). Somma ferm konservattiva meta tikkunsidra:-

i. Il-potenzjal li għandu l-fond li fi kliem Hugo Mamo, aġent tal-proprjeta` mal-aġenzija Simon Mamo, xehed li jista' jiġi konvertit f'proprjeta` kummerċjali *"..... on one of the best parts in Malta. Huwa one of the most (in) demand areas"* (fol. 59). L-istima tal-kera fis-suq ħieles li għamel il-perit tekniku u li ma ġietx kontradetta b'xi provi, meta paragunat mal-kera li l-atturi huma intitolati jirċievu;

ii. Is-snin twal li l-konvenuti Mazzola ilhom igawdu mill-protezzjoni taħt il-liġi speċjali u jħallsu kera irriżorja;

iii. Is-snin twal li l-atturi ilhom jirċievu kera baxxa;

iv. Il-qligħ tajjeb li għandu jew kellu l-konvenut Mazzola. Żgur li l-konjuġi Mazzola ma jistgħux jiġu deskritti bħala *social case* li kienu jeħtieġu l-protezzjoni tal-Istat sabiex ikollhom saqaf fuq rashom.

29. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet iddeċidiet sew l-ewwel Qorti meta qalet li ma kellhomx jibqgħu igawdu mill-protezzjoni li jagħti l-Kap. 69, u dwar liema ordni ma sarx appell.

Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qegħda tiddeċiedi l-appell tal-Avukat tal-Istat billi:

i. Tilqa' parzjalment l-appell in kwantu jirreferi għall-ewwel aggravju, u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li tiċħad l-ewwel talba tal-atturi biss in kwantu tirreferi għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

ii. Għall-kumplament tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat u tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

iii. Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal 10% a karigu tal-atturi u 90% a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr