QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 30

Rikors numru 247/21/1 LM

Agnes Pace, Concetta sive Connie Calleja, Mary Josephine Pace, Maria Teresa sive Tessie Abela, George Cassar u Emily Galea

v.

Avukat tal-Istat, Tancred Bartolo u Joan sive Jane Bartolo

1. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim' Awla tat fit-22 ta' April 2022 li sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi mħarsa bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u ordnat ħlas ta' ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt ewro (€25,500) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

Preliminari

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

> *"r-rikorrenti kienu wirtu l-mezzanin numru 33 f'Triq il-Kunċizzjoni, il-Marsa, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] mingħand ommhom Maria Carmela armla minn Carmelo Cassar, li mietet fid-9 ta' Mejju, 1998, u dan bis-saħħa tat-testment tagħha tal-21 ta' Novembru, 1995.*[1] *L-att ta' dikjarazzjoni causa mortis relattiv sar fid-9 ta' Ottubru, 1998 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar.*[2] *Jirriżulta minn kuntratt pubbliku*[3] *magħmul fl-20 ta' Frar, 1981 quddiem in-Nutar George Cassar, li l-imsemmija ommhom Maria Carmela Cassar kienet wirtet il-fond mingħand il-ġenituri tagħha, u permezz tal-imsemmi kuntratt pubbliku hija kkonċediet il-fond b'titolu ta' ċens temporanju lill-intimati Bartolo għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena, dekorribbli minn dakinhar stess b'ċens temporanju ta' Lm100 fis-sena li jitħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Il-konċessjoni enfitewtika sussegwentement skadiet fid-19 ta' Frar, 2002, b'dan li l-intimati Bartolo baqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tas-subinċiż (i) tal-para. (b) tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Permezz tal-Att X tal-2009, il-kera llum ġiet awmentata għal Lm200 jew €466 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem."*

3. Fil-21 ta' April 2021 ir-rikorrenti fetħu l-kawża u lmentaw li wara li fid-19 ta' Frar 2002 għalqet l-enfitewsi temporanja, l-intimati Bartolo baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'kera baxxa ta' Lm100 fis-sena li awmentat biss għal Lm200 fis-sena bis-saħħ tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009. Sostnew li b'hekk huma ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà

---

[1] Ara kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tad-9 ta' Ottubru, 1998 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar Dok. A a *fol.* 9.

[2] *Ibid.*

[3] Kopja Dok. B a *fol.* 13.

tagħhom u ġew soġġetti għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin mingħajr tmiem, u dan mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq bi ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif protett mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea. Talbu għalhekk lill-Qorti:

> "***(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil* **Tancred Bartolo (K.I. 658747 M) u Joan sive Jane Bartolo (K.I. 383255 M)** *b'tali mod li ġie reż kważi impossibli għar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond* ***33, Triq il-Kunċizzjoni, Marsa****, proprjetà tagħhom, u/jew li jirċievu kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja.*
>
> ***(II) Konsegwentement, Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 33, Triq il-Kunċizzjoni, Marsa bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*
>
> ***(III) Konsegwentement, Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, stante li ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;*
>
> ***(IV) Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi;*
>
> ***(V) Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagmament.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni*."

4. Kontestwalment ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 95/2021 CG fl-ismijiet Agnes Pace et v. Tancred Bartolo et) permezz ta' liema talbu lill-Bord:

> ***"I. Jiddikjara u jiddeċiedi** illi l-intimati Bartolo huma inkwilini tal-fond **33, Triq il-Kunċizzjoni, Marsa** ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta liema fond kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal-21-il sena lill- Tancred Bartolo u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm100 fis-sena skond l-istess kuntratt hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument B".***
>
> ***II. Jordna** li jitwettaq it-test tal-mezzi tal-inkwilini intimate Bartolo li għandu jkun ibbażat fuq it-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi maħruġa taħt l-Artikolu 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili) u kwalunkwe regolamenti li jistgħu minn żmien għal żmien jissostitwixxuhom, liema test għandu jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Bartolo bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru 2020 u fuq il-kapital tal-istess intimata Bartolo fil-31 ta' Diċembru 2020.*
>
> ***III. Jiddikjara u jiddeċiedi** illi ai termini tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond **33, Triq il-Kunċizzjoni, Marsa**, mill-1 ta' Jannar 2021 u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera u fin-nuqqas jekk l-intimati Bartolo ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, oltre li jħallsu kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perjodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skond l-Artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan skond il-kera li kellha tkun viġenti ai termini tal-Att X tal-2009 li m'għandhiex tiġi kunsidrata inqas mill-kera annwali dovuta fl-1 ta' Jannar 2021 meta l-istess kera għandha togħla fuq it-tlett snin ta' qabel.*
>
> ***IV. Jordna**, f'każ illi l-intimati Bartolo ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, l-iżgumbrament tal-istess intimate Bartolo mill-fond **33, Triq il-Kunċizzjoni, Mars**a fi żmien qasir u perentorju stabbilit minn dan il-Bord wara ħames snin mis-sentenza sabiex il-fond jiġi vakat."*

5. F'dawn il-proċeduri, l-intimati Bartolo wieġbu li mhux minnu li r-rikorrenti sofrew leżjoni tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Żiedu li mhumiex il-leġittimi kontradittturi peress li m'għandhom

l-ebda poter leġislattiv u li billi fil-konfront tagħhom ma saret ebda talba, m'għandhomx ibatu spejjeż tal-proċedura odjerna.[4]

6. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma kollha nfondati fil-fatt u fid-dritt għaliex:[5]

- ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar il-perjodu qabel l-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika fid-19 ta' Frar 2002 (eċċezzjoni numru 2);

- l-Artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott bis-saħħa tal-emendi li saru fl-2018, jagħti l-opportunità lis-sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi riveduta/jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera/jordna lill-inkwilin jivvaka l-fond f'każ li ma jissodisfax it-test tal-mezzi (eċċezzjonijiet numru 13 u 14); u

- li kwalsiasi danni dovuti għad iridu jiġu likwidati b'dan illi, kuntrarjament għal dak pretiż mir-rikorrenti, l-imgħax bir-rata ta' 8% ma jistax jiddekorri mid-data tal-preżentata ta' din il-kawża (eċċezzjoni numru 17).

[4] Fol. 20 et seq.
[5] Fol. 27 et seq.

7. Fit-3 ta' Frar 2022 ingħatat sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-proċeduri bin-numru 95/2021 CG. Il-Bord iddeċieda hekk:

> *"1. Jilqa' l-ewwel talba kif dedotta;*
> *2. Jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni talba stante li din ġiet eżawrita fil-mori bit-twettieq tat-test tal-mezzi;*
> *3. Jilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti, u konsegwentement ukoll it-tieni eċċezzjoni tal-intimati, u jiddikjara li l-intimati Tancred Bartolo u Joan sive Jane Bartolo jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u għalhekk il-kera dovuta mill-intimati għar-rigward tal-fond numru 33, Triq il-Kunċizzjoni, Marsa għandha tkun ta' elfejn u seba' mitt ewro (€2,700) fis-sena b'effett mid-data ta' din is-sentenza u konsegwentement jikkundanna lill-intimati Bartolo iħallsu lir-rikorrenti l-kera hekk kif stabbilita;*
> *4. Jiċħad il-kumplament tat-tielet talba stante li ġie deċiż li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi;*
> *5. Jiċħad ir-raba' talba tar-rikorrenti;*
> *6. Jiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati.*
>
> *Bl-ispejjeż jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet."*

8. B'sentenza tat-22 ta' April 2022 l-Ewwel Qorti ddeċidiet:

> *"1) Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Bartolo, u tiddikjara li huma mhumiex leġittimi kontraditturi tal-azzjoni odjerna u b'hekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*
>
> *2) Tilqa' it-tieni eċċezzjoni u s-sbatax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;*
>
> *3) Tilqa' t-talbiet kollha tar-rikorrenti, iżda limitatament għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan filwaqt li tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti fis-somma komplessiva ta' ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€25,500), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti b'mod solidali, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;*
>
> *Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.*

> *Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal parti minn ħamsa (1/5) mir-rikorrenti u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat."*

9. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors li ppreżenta fit-12 ta' Mejju 2022. Ilmenta minn dik il-parti tas-sentenza li titratta dwar il-kumpens, għaliex isostni li l-Qorti ma kellhiex tagħti kumpens sal-ġurnata li fiha r-rikorrenti fetħu l-kawża (April 2021). Isostni li l-kumpens kellu biss jiġi akkordat sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 (qal li dan seħħ f'April tal-2018) għaliex wara s-sidien għandhom jedd jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jawmenta l-kera u jipprovdi għall-kundizzjonijiet ġodda tal-kirja. Talab għalhekk lil din il-Qorti sabiex:

> *"tirriforma s-sentenza tat-22 ta' April 2022 fil-kawża bl-ismijiet premessi, billi tħassarha fejn ikkunsidrat li l-leżjoni hija sal-21 ta' April 2021 u minflok tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens sas-sena 2018, bl-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell jitħallsu mill-appellat"*

10. Ir-rikorrenti appellati wieġbu illi s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Avukat tal-Istat. Argumentaw li l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti huwa konformi mad-dikjarazzjoni tagħha li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew leżi mis-sena 2002 sal-lum. Żiedu wkoll li kontestwalment mal-proċeduri odjerni huma ppreżentaw ukoll talba lill-Bord li jirregola l-Kera iżda, ġeneralment, kwalsiasi awment fil-kera li jordna l-Bord ikun jgħodd mid-data tas-sentenza tiegħu u mhux mid-data li daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2018. Finalment stqarru li minkejja li huma għadhom ma ressqux talba sabiex

jiksbu dikjarazzjoni ta' ksur fir-rigward tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158, ma jfissirx li huma sodisfatti b'dan ir-rimedju.

11. L-inkwilini Bartolo wieġbu illi, filwaqt li jirrimettu ruħhom għall-ġudizzju ta' din il-Qorti safejn jirrigwarda l-appell tal-Avukat tal-Istat, is-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata safejn ġie dikjarat illi huma mhumiex leġittimi kontradditturi u li m'għandhomx jagħmlu tajjeb għal ebda spejjeż f'dawn il-proċeduri.

<u>Konsiderazzjonijiet.</u>

12. Fir-rikors promotur saret referenza għall-emendi magħmul fil-Kap. 158, permezz tal-Att XXVII tal-2018 (ara premessa numru ħmistax (xv) fejn ir-rikorrenti sostnew li minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018, il-liġi baqgħet tikser il-jedd fundamentali tas-sidien peress li ma tagħmilx tajjeb għan-nuqqas ta' proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini). Madankollu t-talbiet ma jagħmlux referenza għall-Art. 12B tal-Kap. 158 introdott bl-Att XXVII tal-2018.

13. Kien l-Avukat tal-Istat li fil-paragrafi numru 13 u 14 tar-risposta tiegħu wieġeb illi l-Artikolu 12B fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott bis-saħħa tal-emendi li saru fl-2018, illum jagħti l-opportunità lis-

sidien li jippreżentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi riveduta/jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera/jordna lill-inkwilin jivvaka l-fond f'każ li ma jissodisfax it-test tal-mezzi.

14. Permezz tas-sentenza appellata, il-Qorti tal-ewwel grad laqgħet it-talbiet kollha tar-rikorrenti referibbli għall-ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat ħlief l-eċċezzjonijiet numru tnejn (2) u sbatax (17). B'hekk allura ċaħdet l-eċċezzjonijiet numru 13 u 14.

15. L-Ewwel Qorti qalet:

> *"23. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li għandhom jittieħdu wkoll in konsiderazzjoni l-emendi li saru fl-2018, fejn bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158, is-sidien ingħataw l-opportunità li jintavolaw talba quddiem il-Bord għal awment fil-kera annwali sakemm din ma teċċediex 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq miftuħ kif stabbilit fl-1 ta' Jannar tas-sena fejn issir dik it-talba. Barra minn hekk jgħid li s-sidien ingħataw l-opportunità li jitolbu sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kirja. Iżda l-Qorti tagħraf li kien biss fis-sena 2018 li r-rikorrenti ngħataw dan id-dritt li jitolbu għall-awment fil-kera u anki sabiex jiġu mposti kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilini. Dan wara li huma kienu diġà ilhom mill-2002 isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom fejn saħansitra d-dritt tagħhom li jieħdu lura l-pussess tal-fond għadu mxekkel bl-istess mod."*

16. Imbagħad għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> *"25. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, il-jeddijiet tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ġew leżi. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, u dan filwaqt li tagħraf li tesprimi li fiċ-ċirkostanzi odjerni fejn saħansitra jirriżulta li d-drittijiet fundamentali tagħhom ilhom ġja leżi mill-2002,*

sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat, ma tistax tkun rimedju sufficjenti.

...

28. ... Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li (a) r-rikorrenti ilhom għal dawn l-aħħar għoxrin sena jbatu minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom; (b) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu pperċepew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-20 ta' Frar, 2002 u l-21 ta' April, 2021, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €58,500, (ċ) il-valur tiegħu huwa sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu kif dikjarat ukoll saħansitra fl-att ta' dikjarazzjoni causa mortis; u (d) it-taxxa li tħallset fuq dan tal-aħħar għalkemm ukoll ridotta skont il-valur, xorta waħda ma tirriflettix il-kera li r-rikorrenti fil-verità jipperċepixxu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

29. Kif diġà kellha l-opportunità li ttenni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-quantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

30. Il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

31. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' dsatax-il elf u ħames mitt Ewro (€19,500) u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef Ewro (€6,000) , għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment stante li l-intimati Bartolo ma jistgħux ikunu ħatja ta' xi leżjoni ta' xi dritt għat-tgawdija tal-proprjetà li jispetta lir-rikorrenti. Iżda kif sewwa jeċċepixxi, l-imgħaxijiet għandhom jibdew jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza stante li huwa biss permezz tagħha li ġie likwidat il-kumpens dovut."

17. L-Ewwel Qorti ma tatx spjegazzjoni għalfejn il-ksur baqa' jseħħ ukoll wara li fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158.

18. Fis-sentenza Francis Attard v. Avukat tal-Istat (rikors numru 118/21/1 FDP) tat-30 ta' Novembru 2022, din il-Qorti qalet:

> *"14. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja sal-2021. F'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjeta` tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu. Il-Qorti tosserva fil-fatt li l-attur għamel l-ilment tiegħu dwar l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ukoll dwar l-Artikolu 12B u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti huwa ċar li fi kwalunke każ l-attur qiegħed jilmenta dwar is-sitwazzjoni li kien jinsab fiha b'effett sa Lulju 2018 u mhux wara. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ."*

19. F'dan il-każ ukoll it-talbiet fir-rikors promotur ma jolqtux l-Art. 12B tal-Kap. 158.

20. Il-Qorti tosserva li mill-atti lanqas jirriżulta li r-rikorrenti kienu nfurmaw lill-Ewwel Qorti bil-kawża li fetħu fil-Bord Li Jirregola l-Kera u li fiha talbu żieda fil-kera bil-mod li jikkontempla l-art. 12B tal-Kap. 158 (Agnes Pace et v. Tancred Bartolo et deċiża fit-3 ta' Frar 2022). Kienu l-inkwilini li fin-nota ta' sottomissjonijiet taw dak it-tagħrif lill-Ewwel Qorti. B'dik is-sentenza l-Bord ordna li l-kera tkun €2,700 kull sena b'effett mid-data tas-sentenza[6].

---

[6] Fol. 91

21. Ir-rikorrenti jsostnu li m'għandhomx jitilfu l-kumpens bejn l-2018 sa April 2021 u biex isaħħu l-argument tagħhom għamlu referenza għall-paragrafi 40 u 41 tas-sentenza li din il-Qorti tat fit-13 ta' Lulju 2018 fil-kawża *Evelyn Montebello et v. Avukat Ġenerali et*. Sentenza li però tirreferi għat-trapass ta' żmien sakemm is-sidien fetħu kawża. Fil-każ tagħna b'seħħ mil-1 ta' Awwissu 2018 il-Kap. 158 kien jipprovdi għall-proċedura li kellu jsegwi sid il-kera biex jitlob awment fil-kera. Minflok ir-rikorrenti ppreżentaw kawża kif ġie fis-seħħ Art. 12B, kien kważi tliet snin wara li fetħu l-kawża.

22. Ir-rikorrenti lanqas ma għandhom raġun jargumentaw li kieku fetħu l-kawża fl-2018 xorta kienu jgħaddu tliet snin, u l-awment kien iseħħ fis-sena 2021. Il-kawża quddiem il-Bord infetħet f'April 2021 u l-Bord iddeċieda fit-3 ta' Frar 2022 u mis-sentenza ma sarx appell. Għalhekk il-kawża nqatgħet f'inqas minn sena. Dan apparti li skont l-Art. 12B(6) tal-istess liġi, is-sid jista' jitlob l-awment tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ tal-kawża li biha jitlob iż-żieda fil-kera.

23. Ir-rikorrenti għamlu wkoll referenza għas-sentenza <u>Cauchi v. Malta</u> tal-25 ta' Marzu 2021 u argumentaw li l-emendi tal-2018 ma jagħmlux tajjeb għall-interferenza sproporzjonata tal-liġi in kwistjoni. Madanakollu dik is-sentenza ma kinitx b'referenza għall-Art. 12B tal-Kap. 158. Dan

apparti li bl-Att XXIV tal-2021 l-Art. 12B reġa' ġie emendat, u fil-każ in eżami l-Bord Li Jirregola l-Kera bbaża d-deċiżjoni fuq il-liġi kif emendata bl-Att XXIV tal-2021.

24. Ir-rikorrenti qalu wkoll illi r-rimedju mhuwiex effettiv u għalhekk xorta għandhom jiġu kkumpensati sa April 2021 billi '*anke jekk kienu intavolaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera maż-żmien tal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tat-2018, xorta waħda kienu jibqgħu fl-istess pożizzjoni'.*

25. Il-Qorti mhijiex ser toqgħod tispekula x'seta' jiddeċiedi l-Bord kieku l-kawża saret kif daħal fis-seħħ Art. 12B. 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 mill-inkwilini għal elfejn u seba' mitt ewro (€2,700) b'effett mid-data tas-sentenza (3 ta' Frar 2022). Awment ta' 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Somma li hija nofs l-istima li għamlet il-perit tekniku u li qalet li fl-2021 il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fis-suq ħieles kien €5,400 (kalkolat fuq valur ta' €150,000 kapitalizzat bir-rata ta' 3.6%).

26. Fis-sentenza Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo u Josephine konjuġi Azzopardi et,[7] din il-Qorti qalet:

> *"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 ... ..."*

[7] Deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022

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 tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet 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."*

27. L-istess osservazzjonijiet saru ukoll 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 tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."*

28. F'dan il-każ, tenut kont tal-fatt li l-intimati ssodisfaw it-test tal-mezzi, il-kera kif awmentata mill-Bord, li tammonta għal nofs dik stmata mill-perit tal-Qorti, hija ġustifikata u suffiċjentement proporzjonata fiċ-ċirkostanzi u għalhekk mhux bi ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti. Għalhekk b'seħħ mill-1 ta' Awwissu 2018 għal dak li jirrigwarda kera, il-liġi saret tipprovdi għall-kera ferm ogħla li tħares l-interessi ta' sidien il-kera. Wieħed irid jiftakar li l-ilment tar-rikorrenti kien dwar il-liġi, fis-sens li ma kinitx toħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sidien għal dak li jirrigwarda l-awment tal-kera. M'hemmx dubju li d-dħul fis-seħħ tal-art. 12B biddel sostanzjalment għall-aħjar il-pożizzjoni tas-sidien għal dak li jirrigwarda l-kera li jistgħu jitolbu mingħand l-inkwilin. Peress li l-leżjoni tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll fir-rigward tal-kera hu sal-31 ta' Lulju 2018 ċioè sa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Art. 12B tal-Kap. 158, il-kumpens likwidat mill-ewwel qorti ser jitnaqqas.

29. Skont l-istima tal-perit tekniku[8], il-kera fis-suq ħieles mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018[9] hi ta' madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).

---

[8] Fol. 40 – ibbażata fuq ir-*rental price index* u *retail price index* u aġġustata skont riċerka fil-gazzetti ta' proprjetajiet simili
[9] A.L. 259 tal-2018

30. Il-kriterji ta' Cauchi[10] jipproponu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar disgħa u għoxrin elf mija u għoxrin ewro (€29,120). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[11] jħalli bilanċ ta' madwar tlieta u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€23,300).

31. Ir-rikorrenti ddikjaraw li fl-2002 il-kera li kienu jirċievu kienet ta' Lm100 (€233) fis-sena li għoliet għal Lm200 (€466) fis-sena fl-2009. Għalhekk, fuq perjodu kkalkolat mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018 ir-rikorrenti pperċepew kera ta' madwar sitt elef ewro (€6,000). Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ surriferit, jagħti figura ta' sbatax-il elf u tlett mitt ewro (€17,300).

32. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jonqos għal sbatax-il elf u tliet mitt ewro (€17,300). Bilanċ li huwa ftit anqas minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji.

33. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens non-pekunarju, l-Ewwel Qorti ffissat kumpens ta' sitt elef ewro (€6,000). Għalkemm fl-appell tiegħu l-

[10] Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

[11] *»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%.«*

Avukat tal-Istat ma għamel l-ebda sottomissjoni/aggravju speċifiku f'dan ir-rigward, ladarba ġie akkorċjat it-terminu li għalih is-sidien għandhom jedd għall-kumpens, il-kumpens non-pekunjarju għandu jonqos ukoll.

34. Fiċ-ċirkostanzi, il-Qorti tqis illi kumpens non-pekunjarju ta' erbat elef u seba' mitt ewro (€4,700) huwa suffiċjenti. B'kollox għalhekk kumpens ta' tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000).

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li tillikwida l-kumpens dovut lir-rikorrenti fl-ammont ta' tnejn u għoxrin elf ewro (€22,000) u mhux ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt ewro (€25,500). Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jitħallsu mir-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr