QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 70

Rikors numru 42/21/1 TA

Christine Vella Borda fil-kapaċità tagħha bħala mandatarja speċjali tal-assenti Herbert Borda

v.

1. L-Avukat tal-Istat

2. Carmelo Cassar

3. Josephine Cassar

Il-Qorti:

1. Ir-rikorrenti *nomine* appellat mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tad-29 ta' Settembru, 2022, li biha ġie deċiż li sofrew ksur tal-jedd fundamentali protett bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, matul il-perjodu bejn l-1 ta' Jannar, 1995 u l-11 ta' Novembru, 2020 u t-28 ta' Frar, 2018, sal-11 ta' Novembru, 2020, b'referenza għall-kirja protetta (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) tal-fond 52, Triq is-Sienja, Kalkara. L-Ewwel Qorti kkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tar-rikorrenti *nomine* hu dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti u l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat.

Preliminari

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

> *"Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 52, Triq is-Sienja, Kalkara.*
>
> *Dan il-fond ġie assenjat lir-rikorrenti Herbert Borda permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 26 ta' Frar, 1949 (ara xhieda Nutar Daniela Vella Borda a' fol 37, att ta' diviżjoni a' fol 44, bidla fin-numri tal-bieb tal-fond in kwistjoni a' fol 39 u 41 u riċerki f'isem Herbert Borda a' fol 63).*
>
> *Jirriżulta li, fis-sena 1953, dan il-fond kien ġie mikri lin-nanna tal-intimata Josephine Cassar. Fiż-żmien li fiħ mietet, jiġifieri fis-16 ta' Novembru 1987, kienu joqogħdu magħha l-istess intimata flimkien ma żewġha l-intimat l-ieħor Emanuel Cassar. L-intimati Cassar baqgħu sal-lum jokkupaw il-fond ope legis bl-istess titolu ta' kera. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara xhieda tal-intimat Carmelo Cassar a' fol 77, xhieda Felix Borda, bin ir-Rikorrenti a' fol 80 u xhieda ta' Josephine Cassar a' fol 132).*

Il-kera mħallsa mill-inkwilini Cassar kienet ta' LM20 fis-sena li kienet titħallas fl-ammont ta' LM5 kull tlett xhur. Fis-sena 2010 din bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Preżentement, il-kera tammonta għal €54.24 kull tlett xhur. Din baqgħet tiġi aċċettata mir-rikorrenti sa Settembru tas-sena 2019 (ara ktieb tal-kera a' fol 93 sa 129 u affidavit tal-intimata Josephine Cassar a' fol 132). Wara dik id-data l-inkwilini intimati baqgħu jiddepożitaw il-kera l-Qorti (ara ċedoli ta' depożitu a' fol 21 u 88).

Jirriżulta mill-premessi li dan il-fond ma huwiex wieħed dekontrollat. Ma ġiex madanakollu preżentat ċertifikat ta' non-dekontroll."

4. Fir-rikors promotur preżentat fit-28 ta' Jannar 2021, ir-rikorrenti *nomine* tgħid li ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali protett bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni Ewropea"), kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, għaliex il-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] taw lill-intimati Cassar. Minħabba f'hekk isostnu li m'hemmx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrejja.

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

"1. Tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009, qed jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tal-esponenti nomine kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzioni, għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

2. Konsegwentement tagħti lill-esponenti nomine dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluż li jagħtiha l-pussess lura tad-dar bin-numru 52, Triq is-Sienja, Kalkara u tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti nomine u kif ukoll il-kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tad-dar bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti nomine u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom in solidum sabiex iħallsu tali danni u/jew kumpens likwidati kif premess.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali fuq l-eventwali danni u/jew kumpens akkordati lill-esponenti nomine."

6. Permezz ta' risposta preżentata fid-9 ta' Marzu, 2021, l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti trid iġġib prova tat-titolu tal-mandant tagħha fuq il-fond in kwisjtoni u dwar il-ftehim tal-kirja. Dwar il-kumpens qal:

"7. Illi f'kull każ, ir-rikorrenti ma tista' qatt tiġi kkumpensata u/jew mħallsa xi danni għall-perjodi li fihom ma kellhom l-ebda jedd legali li tirċievi l-kera"

7. B'risposta ppreżentata fl-20 ta' April, 2021, l-inkwilini Cassar sostanzjalment wieġbu illi t-talbiet tar-rikorrenti *noe* għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

8. Bil-permess tal-Qorti, fl-24 ta' Settembru, 2021, l-Avukat tal-Istat ippreżenta s-segwenti eċċezzjonijiet ulterjuri:

"1. "Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzionat. Dan għaliex skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Zieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-

tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejħ ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

2. Illi hekk ukoll, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat. Jiġi b'hekk, li b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, l-esponent qiegħed jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti ma tistax tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jgħixu fil-fond mertu ta' din il kawża".

9. B'sentenza mogħtija fid-29 ta' Settembru, 2022 ("is-sentenza appellata) l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"Tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri li ġew ippreżentati mill-Intimat Avukat tal-Istat fid-dawl tal-Emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021;

Tiddikjara eżawriti l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u l-inkwilini Intimati;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati konjuġi Cassar;

Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti tal-Att X tal-2009, ġie vjolat d-dritt fondamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-Rikorrenti tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) filwaqt li tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni u tikkundannaħ iħallas l-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilini Intimati konjuġi Cassar, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat."

10. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Ir-raġunijiet mogħtija mir-Rikorrenti in sostenn tal-vjolazzjoni protokollari reklamata minnha, huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali interferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-Rikorrenti fil-premessi ...*
>
> *Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tagħhom, l-intimati issollevaw il-prova tat-titolu tar-Rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Fin-nota tiegħu, l-Avukat tal-Istat iddikjara li jinstab sodisfatt bil-provi miġjuba fl-atti tal-kawża li r-Rikorrenti huwa s-sid tal-fond in kwistjoni u għalhekk ma hux jinsisti iżjed fuq din l-eċċezzjoni. Huwa madanakollu jinsisti li ai fini ta' kumpens, ir-Rikorrenti ma jitqisx li kien proprjetarju fiż-żmien qabel mal-fond ġie assenjat lilu bl-att ta' diviżjoni. Dan l-Avukat tal-Istat issottomettiħ għax erronjament indika s-sena tal-att in kwistjoni bħala li hi l-1994. L-Att innifsu madanakollu sar fis-62 ta' Frar 1949. Għaldaqstant tali sottomissjoni ma' taffettwax il-qagħda tar-Rikorrenti.*
>
> *Il-Qorti sejra għalhekk tqis l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-inkwilini intimati bħala eżawriti.*
>
> *Permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa minnu (a' fol 84), l-Avukat tal-Istat issolleva li din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tilqa' l-ilment tar-Rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk m'għandhiex tgħati rimedji li jolqtu l-perjodu ta' wara d-dħul fis-seħħ ta' Dan l-Att.*
>
> *Ġie fil-fatt ġia kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, li talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-imsemmi Att XXIV tal-2021, r-Rikorrenti issa għandha dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħet mill-1 ta' Ġunju 2021 tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex titlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke titterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*
>
> *Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju*

2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

...

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat u tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tat-talbiet safejn dawn huma mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Dan b'applikazzjoni tal-kunsiderazzjonijiet legali ġia esposti supra.

Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti limitatament safejn l-istess hija ibbażata fuq l-ewwel artikolu protokollari.

Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitlob lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż il-pussess lura tal-fond kif ukoll d-danni sofferti minnu.

Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa, inkluż il-pussess lura tal-fond, hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali.

It-talba għal pussess lura tal-fond tolqot il-perjodu ta' wara l-1 ta' Ġunju 2021. Għaldaqstant l-istess ġiet newtralizżata bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021. Kif ġia ingħad supra, ir-Rikorrenti issa għandu dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu jista' jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-Kera u anke jitterminawha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.

Għaldaqstant din il-parti tat-talbiet ser tkun miċħuda.

Il-Qorti tqis li bħala rimedju effettiv ir-Rikorrenti għandu jingħata kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021, kif ġia ingħad iktar il-fuq f'din is-

sentenza. Dan għaliex wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-imsemmi artikolu 4A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

Ir-rikorrenti qed tippretendi li din il-Qorti takkorda lir-Rikorrenti kumpens fl-ammont ta' €139,230, oltre kwalsijasi rimedju ulterjuri. Dan l-ammont huwa t-total tal-valuri lokatizzji stabbiliti mill-perit tekniku maħtur mill-Qorti mis-sena 1987 sas-sena 2021 (ara rapport a' fol 152).

Il-Qorti madanakollu tqis li l-ammont ta' kumpens pekunjarju għandu jiġi kalkolat fuq dak ikkunsidrat mil-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza Cauchi v. Malta applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109.

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża ċitata mir-Rikorrenti Cauchi v. Malta qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' nteress pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Il-preżenza tal-inkwilin f'kawżi bħal dawn hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara fost oħrajn Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et, 27 ta' Ġunju 2019)."

11. Ir-rikorrenti *nomine* appellat b'rikors ippreżentat fis-17 ta' Ottubru, 2022 u talbet lil din il-Qorti tvarja s-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tad-29 ta' Settembru, 2022, billi:

"(i) Tħassar is-sentenza appellata kwantu ġew milqugħa l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat u minflok jiġi deċiż li din l-Onorabbli Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' tali eċċezzjonijiet ulterjuri in kwantu huma irrilevanti għall-mertu tenut kont li l-kwistjoni dibattuta ġiet limitata għall-perjodu anteċedenti għall-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

(ii) Tħassar is-sentenza appellata in kwantu akkordat biss kumpens fl-ammont ta' €35,000 u minflok takkorda lill-esponenti nomine riżarċiment pekunarju fl-ammont ta' €85,606.04;

(iii) Takkorda ulterjorment kumpens non-pekunarju entro l-parametri tat-tieni aggravju;

(iv) Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas ir-riżarċiment pekunarju u l-kumpens non-pekunarju hekk akkordati, bl-imgħax legali sal-effettiv pagament;

Mill-bqija tikkonferma s-sentenza appellata in toto, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-Avukat tal-Istat."

12. Permezz ta' tweġiba ppreżentata fit-28 ta' Ottubru, 2022, l-inkwilini Cassar irrimettew ruħhom għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti dwar l-aggravji tar-rikorrenti u talbu li l-kapi l-oħra tas-sentenza jiġu konfermati.

13. L-Avukat tal-Istat min-naħa l-oħra wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż għal dak li jirrigwarda l-ewwel żewġ aggravji u akkolt għal dak li jirrigwarda t-tielet aggravju.

Konsiderazzjonijiet

L-Ewwel Aggravju.

14. Permezz tal-ewwel aggravju, ir-rikorrenti *nomine* tilmenta illi s-sentenza appellata hija żbaljata u għandha tiġi varjata għaliex ir-riżarċiment pekunarju akkordat mill-Ewwel Onorabbli Qorti huwa inadegwat u m'huwiex rimedju effettiv. Tilmenta li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea r-riżarċiment pekunarju li għalih hija ntitolata huwa bejn €76,094.26 (jekk wieħed japplika Cauchi v. Malta) u €81,529.56 (jekk wieħed japplika Grima v. Malta). F'dan il-kuntest iżżid tgħid li l-każ ta' Grima kien pronunzjament aktar reċenti. Titlob ukoll apprezzament ta' 5% ulterjuri hekk kif deċiż f' Marshall and others v. Malta. Dan iwassal għal kumpens pekunarju fis-somma totali ta' €85,606.04.

15. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-Ewwel Qorti ma kinitx obbligata li timxi rigorożament mal-prinċipji enunċjati f' Cauchi v. Malta u fil-fatt lanqas il-QEDB ma mxiet magħhom fl-aktar sentenzi reċenti tagħha (Radmilli v. Malta, Apap Bologna v. Malta, u Chemimart v. Malta). Iżid illi lanqas il-persentaġġ tal-kumpens li ngħata fil-każ ta' Grima ma għandu japplika awtomatikament. Jinsisti mbagħad li f'kull każ is-sid akkwista l-fond fit-totalità tiegħu fl-1994 u allura ma kienx intitolat għall-kumpens sħiħ bejn 1987 sal-1994 iżda biss għall-porzjon tiegħu.

16. L-Avukat tal-Istat evidentement injora l-bran segwenti tas-sentenza appellata:

> *"l-Avukat tal-Istat iddikjara li jinstab sodisfatt bil-provi miġjuba fl-atti tal-kawża li r-Rikorrenti huwa s-sid tal-fond in kwistjoni u għalhekk ma hux jinsisti iżjed fuq din l-eċċezzjoni. Huwa madanakollu jinsisti li ai fini ta' kumpens, ir-Rikorrenti ma jitqisx li kien proprjetarju fiż-żmien qabel mal-fond ġie assenjat lilu bl-att ta' diviżjoni. Dan l-Avukat tal-Istat issottomettiħ għax erronjament indika s-sena tal-att in kwistjoni bħala li hi l-1994. L-Att innifsu madanakollu sar fis-62* [recte 26] *ta' Frar 1949."* (enfasi tal-Qorti)

17. Effettivament mill-atti jirriżulta li l-fond in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrent Herbert Borda permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 26 ta' Frar, 1949 (fol. 44 et seq. partikolarment fol. 53 *overleaf* u fol. 58 *overleaf*). Dak iż-żmien kien numerat '38N'. Skont ix-xhieda tan-Nutar Daniela Vella Borda a fol.37, in-numru tal-istess fond inbidel għal '50' fl-1950, kif jirriżulta minn 'Dok DVB1' a fol. 39, u sussegwentement reġa' ġie ri-numerat '52' fl-1989 (kif jirriżulta minn fol. 41 *overleaf*).

18. Fattwalment għalhekk, m'għandux ikun hemm dubju li l-kumpens dovut għandu jiġi kkalkolat fuq il-valur lokatizju sħiħ mill-1 ta' Mejju, 1987 (Art. 7 tal-Kap. 319).

19. Ir-rikorrenti *nomine* fetħet il-kawża fit-28 ta' Jannar, 2021. L-Ewwel Qorti tat kumpens sal-1 ta' Ġunju, 2021. Kien f'dak iż-żmien li daħal fis-seħħ l-Art. 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi għall-awment fil-kera ta' kirjiet protetti taħt dik il-liġi. Fil-fatt fis-seduta tat-23 ta' Settembru, 2021, l-avukat tar-rikorrenti talab il-ħatra ta' perit tekniku sabiex jagħti stima tal-valur tal-fond mid-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 sat-28 ta' Mejju, 2021, fuq intervalli ta' ħames snin[1].

20. Dwar il-kriterji tal-komputazzjoni tal-kumpens, kuntrarjament għal dak li donnha trid tagħti x'tifhem ir-rikorrenti *nomine*, fil-każ ta' Grima v. Malta[2] il-QEDB stess irreferiet għall-kriterji li ssemmew fis-sentenza Cauchi v. Malta. Fl-istess rigward, fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et mogħtija fid-29 ta' Marzu, 2023, din il-Qorti esprimiet ruħha hekk:

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

---

[1] Fol.36
[2] *Application* no. 38660/20, para. 14

21. Fil-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-kumpens, l-Ewwel Qorti għamlet referenza għas-sentenza Cauchi v. Malta.

22. Skont l-istima li għamel il-perit tekniku,[3] fl-2021 il-fond kellu valur ta' €375,000. Ikkalkula ukoll li mis-sena 1987 sas-sena 2021, l-apprezzament tal-fond mertu tal-kawża kien c. 7.5% annwalment u fuq dak ħadem *rental value* ta' 3.5% tal-*market value.*[4] B'hekk ikkonkluda li l-kera annwali fis-suq ħieles li kien idaħħal il-mandatarju tar-rikorrenti *noe* għall-istess fond kienet tkun fis-somma ta' €1,123 fl-1987, €1,612 fl-1992, €2,314 fl-1997, €3,322 fl-2002, €4,769 fl-2007, €6,846 fl-2012, €9,828 fl-2017 u €13,125 fl-2021. Total ta' €139,230.

23. Mill-kalkoli tal-Perit huwa ċar li kemm għas-sena 1987 kif ukoll għas-sena 2021 il-perit tekniku kkalkula *rental value* ta' sena sħiħa u mhux *pro rata* għax-xhur rilevanti. Għas-sena 1987 il-kera trid iżda tinħadem *pro rata* għal 8 xhur biss[5] filwaqt li għas-sena 2021 il-kera trid tinħadem *pro rata* għal 5 xhur[6]. Abbażi tal-istimi mogħtija mill-perit tekniku, isegwi għalhekk li għall-perjodu rilevanti, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal:

[3] Fol. 146 *et seq*
[4] Fol. 152
[5] Skont l-artikolu artikolu 7 tal-Kap. 319, l-ebda ksur tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4
[6] Sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021

Għas-sena1987	€1,123 8/12 * 8	=	€752
Mill-1988 sal-1991	€1,123 x 4	=	€4,492
Mill-1992 sal-1996	€1,162 x 5	=	€8,060
Mill-1997 sal-2001	€2,314 x 5	=	€11,570
Mill-2002 sal-2006	€3,322 x 5	=	€16,610
Mill-2007 sal-2011	€4,769 x 5	=	€23,845
Mill-2012 sal- 2016	€6,846 x 5	=	€34,230
Mill-2017 sal-2020	€9,828 x 4	=	€39,312
Sena 2021	€13,125 / 12 * 5	=	€5,469
Total			**€144,340**

24. Mill-atti ma jirriżultax li kien hemm xi parti li kkontestat il-valur lokatizju li ta l-perit tekniku.

25. Il-kriterji ta' <u>Cauchi</u> jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar mitt elf u elf u tmienja u tletin ewro (€101,038).

26. Bil-kriterju ta' <u>Cauchi,</u>[7] għandu jsir tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu. Jibqa' bilanċ ta' tmenin elf, tmien mija u tletin ewro (€80,830).

27. L-inkwilini xehdu illi meta d-dar inkriet lin-nanna ta' l-intimata Josephine Cassar, id-dar ma kinitx fi stat tajjeb. Spjegaw, *"Meta ħadna d-dar aħna, kellna inbiddlu kollox mill-qiegħ, bħal per eżempju d-dawl u*

[7] '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%'.

ilma, aperturi, sistema tad-drenaġġ, madum u finishes kollha".[8] Spjegaw ukoll li kien sar xogħol strutturali billi żdiedet kamra tas-sodda, filwaqt li tkabbret il-kċina. Il-perit tekniku stess qal li matul iż-żmien *"l-inkwilini għamlu xogħlijiet sostanzjali ta' miljoramenti, u l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb ħafna ta' manutenzjoni".*[9] Il-Qorti tikkonkludi li x'aktarx li dak ix-xogħol kollu wassal għall-awment fil-valur tal-fond, li ovvjament kellu effett fuq l-istima tal-valur lokatizju. Tant hu hekk li l-perit tekniku qal li l-istima hi bbażata wkoll fuq l-istat tal-fond kif inhu fil-preżent. Għaldaqstant, dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens. Għalhekk wara li qieset iċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 20% oħra mis-somma ta' €80,830 li jħalli bilanċ ta' erba' u sittin elf, sitt mija u erbgħa u sittin ewro (€64,664).

28. Bil-kriterju ta' Cauchi[10] trid titnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi.

29. L-inkwilini ntimati jgħidu li fl-1987 il-kirja għaddiet fuqhom u bdew iħallsu Lm20 (€46.59) fis-sena.[11] Fl-2010 għoliet għall-ewwel darba skont il-liġi (€185). Minn hemm 'l quddiem baqgħet togħla kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Din il-Qorti tikkalkula għalhekk li fuq il-perjodu rilevanti l-inkwilini ħallsu kera ta' madwar tliet elef, tliet mija u ħamsin ewro

[8] Fol. 132 - 133
[9] Fol. 149
[10] » 105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation«
[11] Fol.132

(€3,350)[12]. Jibqa' bilanċ ta' wieħed u sittin elf ewro, tliet mija u erbatax-il ewro (€61,314) .

30. Dwar iż-żieda ta' ħamsa fil-mija (5%) applikata fil-każ ta' Cauchi, fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Zammit v. Albert Edward Galea et (Rik. Kost. 187/2019) mogħtija fit-30 ta' Ġunju, 2021, din il-Qorti diġà fissret illi:

> *"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."*

31. Il-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti appellanti jibqa' għalhekk fis-somma ta' wieħed u sittin elf, tliet mija u erbatax-il ewro (€61,314), u allura ferm aktar minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji u non-pekunarji f'daqqa.

32. L-ewwel aggravju tal-appellanti qiegħed għalhekk jintlaqa' limitatament għas-somma surriferita.

It-Tieni Aggravju.

33. Permezz tat-tieni aggravju l-appellanti tilmenta li l-Ewwel Qorti m' akkordat l-ebda kumpens non-pekunarju.

---

[12] Ara ukoll il-kalkoli mehmuża mal-appell tar-rikorrenti

34. Il-Qorti tqis illi l-vjolazzjoni riskontrata pperdurat madwar erba' u tletin sena. Tqis ukoll illi, skont ma xehdu l-inkwilini appellati s-sid qatt ma lmenta magħhom li l-kera kienet baxxa jew li kellhom iħallsu aktar[13] u fil-fatt baqa' jaċċetta l-kera sa Settembru 2019,[14] filwaqt li fetaħ il-kawża f'Jannar tal-2021.

35. Fiċ-ċirkostanzi tiffissa kumpens non-pekunarju fis-somma ta' sitt elef ewro (€6,000). Għalhekk il-kumpens totali dovut lir-rikorrenti *nomine* hu sebgħa u sittin elf tliet mija u erbatax-il ewro (€67,314).

__It-Tielet Aggravju.__

36. Permezz tat-tielet aggravju r-rikorrenti *nomine* tilmenta mbgħad illi l-Ewwel Qorti ma kellha qatt tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat u dan għaliex ma kinux jaqgħu fil-parametri tal-kawża odjerna billi r-rikors promutur daħal fis-seħħ __qabel__ il-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Tilmenta illi l-Ewwel Qorti ma daħlet qatt fil-kwistjoni tal-kostituzzjonalità *o meno* tal-Att XXIV tal-2021 u l-akkoljiment tal-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat huma ta' preġudizzju għaliha.

[13] Fol. 132 para. 5
[14] Fol. 129

37. Dwar dan m'hemmx kontestazzjoni mill-Avukat tal-Istat li jsostni li l-eċċezzjonijiet ulterjuri tiegħu kienu biss intiżi sabiex jindirizzaw it-tieni talba fejn saħansitra ntalbet ir-ripreża tal-pussess tal-fond. Jaqbel illi għall-finijiet ta' din il-kawża l-perjodu rilevanti kien fir-rigward tal-pożizzjoni kif kienet qabel daħal fis-seħħ Art. 4A tal-Kap. 69, u li s-sentenza appellata m'għandhiex titqies bħala ġudikat fir-rigward tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti *nomine* għall-perjodu wara li daħlet fis-seħħ dik id-dispożizzjoni.

38. Fir-realtà l-eċċezzjonijiet ulterjuri li ngħataw mill-Avukat tal-Istat jidħlu wkoll fil-meritu dwar jekk l-Art. 4A tal-Kap. 69 jagħtix rimedju suffiċjenti lil sid il-kera u li jżomm il-proporzjon meħtieġa bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sid.

39. Meta l-Avukat tal-Istat talab li jżid dawn l-eċċezzjonijiet[15], il-Qorti tal-ewwel grad tat terminu ta' żmien lill-partijiet l-oħra biex iwieġbu.[16] Fis-seduta tat-23 ta' Settembru, 2021, l-avukat tar-rikorrenti ddikjara li ma kienx hemm oġġezzjoni. Wara li l-Avukat tal-Istat ta dawk l-eċċezzjonijiet uffiċjalment[17], ir-rikorrenti *nomine* ma weġbitx għalihom u lanqas ma semmiethom fin-nota ta' sottomissjonijiet.[18]

---

[15] Fol. 29 *et seq*.
[16] Fol. 31
[17] Fol. 84 *et seq*.
[18] Fol. 137 *et seq*.

40. Il-konsiderazzjonijiet li għamlet l-Ewwel Qorti fir-rigward tal-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat kienu s-segwenti:

> *"Permezz tal-eċċezzjonijiet ulterjuri mressqa minnu (a' fol 84), l-Avukat tal-Istat issolleva li din il-Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tilqa' l-ilment tar-Rikorrenti wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u għalhekk m'għandhiex tgħati rimedji li jolqtu l-perjodu ta' wara d-dħul fis-seħħ ta' Dan l-Att.*
>
> *Ġie fil-fatt ġia kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, li talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott bl-imsemmi Att XXIV tal-2021, r-Rikorrenti issa għandha dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħet mill-1 ta' Ġunju 2021 tadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex titlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke titterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*
>
> *Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4 A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021 ..."*

41. L-Ewwel Qorti sempliċement qalet li bl-introduzzjoni tal-Art. 4A tal-Kap. 69 sid il-kera ngħata l-jedd biex jitlob awment tal-kera skont il-proċedura stipulata f'dik id-dispożizzjoni. L-Art. 4A tal-Kap. 69 ma kienx meritu ta' din il-kawża u l-Ewwel Qorti m'għamlitx konsiderazzjonijiet dwar jekk dik id-dispożizzjoni tatx rimedju suffiċjenti lil sid il-kera sabiex jibda jirċievi kera suffiċjenti u li jiżgura li l-piż m'huwiex kollu fuq sid il-kera.

42. Għalhekk l-aħħar aggravju ser jintlaqa' sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tar-rikorrenti *nomine* sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tirriforma s-sentenza appellata billi:

i. Tħassar dik il-parti li laqgħet l-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat u minflok tiddikjara li dawk l-eċċezzjonijiet m'humiex relevanti għall-eżitu finali ta' din il-kawża billi l-ilment tar-rikorrenti *nomine* kien dwar il-liġi kif kienet qabel daħal fis-seħħ l-Art. 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk hu intempestiv li tingħata deċiżjoni fil-meritu dwar l-Art. 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

ii. Tħassarha fejn illikwidat id-danni dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000), u minflok tillikwida l-kumpens fis-somma ta' sebgħa u sittin elf, tliet mija u erbatax-il ewro (€67,314).

Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata bl-ispejjeż tal-appell jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da