QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 57

Rikors numru 519/21/1 NC

Caterina Schembri; Mary Sammut; Francesca Ellul li qed tidher kemm f'isimha proprju u kemm f'isem l-assenti Carmen Camilleri; Maria Assunta Farrugia; Louise Zammit; Josephine Zammit; Mary Blackwell; Catherine Armstrong; Anna Bugeja; Joe Sant; Mario Sant; David Sant; Monica Mock u Estelle Sant

v.

Avukat tal-Istat

1. Din is-sentenza titratta dwar l-appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-1 ta' Novembru 2022. Il-Qorti ddeċidiet li kirja tal-fond "Fatima House", fi Triq l-Imqabba fiż-Żurrieq favur Joseph Bugeja tikser il-jedd fundamentali imħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. F'dan ir-rigward ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens ta' €51,458.24 bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji għall-perjodu mis-sena 1987 sal-2021. Il-kwistjonijiet mqajma fl-appell huma dwar sa meta damet il-leżjoni ta' ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u l-likwidazzjoni tal-kumpens.

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

> *"• il-fond bl-isem "Fatima House" li jinsab fi Triq l-Imqabba, iż-Żurrieq inxtara minn Anna Sammut permezz ta' kuntratt (Dok "A" – a fol. 55 et seq.) magħmul fid-19 ta' Diċembru 1960 fl-atti tan-Nutar Dr. Joseph Brincat;*
>
> *• il-fond de quo ġie mogħti lil Joseph Bugeja minn Anna Sammut b'titolu ta' ċens temporanju permezz ta' kuntratt (Dok "V" – a fol. 97 et seq.) magħmul fit-13 ta' Jannar 1967 fl-atti tan-Nutar Emanuel Agius;*
>
> *• iċ-ċens kien għal sbatax (17)-il sena b'dana illi għalaq fit-12 ta' Jannar 1984 u l-ammont pagabbli kien dak ta' tnejn u erbgħin lira (£42.00);*
>
> *• wara li għalaq iċ-ċens dan inqaleb f'kirja u l-ammont li kien pagabbli rdoppja u sar pagabbli kull sitt xhur;*
>
> *• permezz ta' skrittura privata (Dok. "CS 2" - a fol. 51) li saret fit-13 ta' Lulju 2021, il-kera pagabbli ġiet riveduta għal seba' mitt Ewro (€700.00) kull sitt xhur;*
>
> *• wara l-mewt ta' Anna Sammut, l-eredita' tagħha kienet regolata permezz ta' testment (Dok. "E" - a fol. 64 et seq.) tal-10 ta' April 1978 fl-Atti tan-Nutar Dr. Anthony Gatt;*
>
> *• permezz tas-sitt (6) artikolu tat-testment tagħha, Anna Sammut innominat lill-uliedha bħala eredi universali tagħha;*
>
> *• ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond de quo u wirtu l-fond hekk kif deskritt fin-Nota ppreżentata fl-20 ta' Ottubru 2021 (a fol. 52 et seq.) u kif jirriżulta mid-dokumenti annessi ma' l-istess Nota."*

3. Fis-17 ta' Awwissu 2021 ir-rikorrenti fetħu kawża u ilmentaw li ġarrbu ksur tad-dritt fundamentali mħares bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, minħabba l-protezzjoni li Art. 12 u 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] taw lill-inkwilin Joseph Bugeja, sakemm daħal fis-seħħ l-Att XXVII tas-sena 2018. Filwaqt li a kull buon fini rrilevaw li reċentement waslu fi ftehim mal-inkwilin, talbu lill-Qorti:

> *"(1) tiddikjara u tiddeċiedi li l-Artikolu 12 u, jew l-Artikolu 12A ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-Liġijiet ta' Malta) kiser u qed jikser id-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti kif tutelati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi ppermettew li l-proprjeta' ta' l-esponenti tibqa' okkupata minn terzi mingħajr kumpens xieraq u adegwat;*
>
> *(2) tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba mill-esponenti, u tordna lill-intimat iħallas dak il-kumpens kif likwidat;*
>
> *(3) tagħti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li lilha jidhrulha opportuni sabiex il-ksur ta' drittijiet fondamentali jiġi rimedjat u riparat.*
>
> *Bl-ispejjeż kontra l-intimat, li huwa minn issa nġunt in subizzjoni."*

4. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu u li m'hemmx ksur ta' ebda dritt fundamentali speċjalment minħabba l-emendi introdotti fl-2018.

5. L-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel (1) u tat-tielet (3) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat;

2. Tilqa' limitatatament il-ħames (5) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda Att XXIV tas-sena 2021 u mill-bqija tiċħadha;

3. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza;

4. Tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi li Artikolu 12 u/jew Artikolu 12A ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), qabel ma daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021, kiser u qed jikser id-drittijiet fondamentali tagħhom kif tutelati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi ppermettew li l-proprjeta' tagħhom tibqa' okkupata minn terzi mingħajr kumpens xieraq u adegwat;

5. Tilqa' t-tieni (2) talba tar-rikorrenti u tillikwida l-kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba minnhom fl-ammont komplessiv ta' €51,458.24 (€45,158.24 + €6,3004) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva kif hawn fuq imsemmi fl-ammont ta' wieħed u ħamsin elf, erba' mija u tmienja u ħamsin Ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€51,458.24) bl-imgħax legali b'effett mil-lum sad-data tal-ħlas effettiv;

6. Tiċħad it-tielet (3) talba tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat."

6. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

*"**<u>L-Ewwel (1) Talba</u>:***

<u>Illi permezz tal-ewwel talba r-rikorrenti jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li Artikolu 12 u/jew Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 talLiġijiet ta' Malta qed jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif tutelati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.</u>

...

<u>Il-Qorti trid tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali fit-totalita' tiegħu inkluż l-emendi li saru fis-sena 2018</u>

Illi l-Qorti ser tibda l-istħarriġ tagħha billi tifli l-argument imressaq mill-intimat rigward l-emendi tas-sena 2018. Dawn l-emendi diġa' ġew mistħarrġa mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li fis-sentenza mogħtija minnha fil-25 ta' Marzu 2021 fil-kawża fl-ismijiet Cauchi v. Malta (Numru 14013/19) qalet hekk fuq dawn l-emendi:

> *"82. In so far as the Government relied on the new Article 12B of the Ordinance, the Court notes that this new procedure introduced in 2018 was only available to the applicant after she lodged her constitutional application and a few months before it was decided by the domestic court. The Court is therefore called on to examine its effectiveness as a remedy following the finding of a violation by a domestic court. The Court observes that, as noted above (see paragraph 31 above), this procedure would allow an unmeritorious tenant, namely one who is not in need of social protection because he or she has not fulfilled the relevant means test, to continue occupying the premises for five years. The Court cannot accept that following a favourable judgment of the constitutional jurisdictions, whether at first-instance or on appeal before the Constitutional Court, an aggrieved applicant must remain the victim of an interference which no longer pursues a legitimate aim for at least five more years. In reality, more than five years, since that period only starts to run after the decision of the RRB, which, moreover, is amenable to appeal.*
>
> *83. Furthermore, the same provision provides that where a tenant meets the means test and thus deserves such protection, the rent can increase up to a maximum of 2% of its sale value. In establishing the amount of rent, the RRB gives due account to the means and age of the tenant and any disproportionate burden on the landlord, and may determine that any increase in rent will be gradual. In this connection, the Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation (already acknowledged by the domestic court) to an end, the applicant should be paid an appropriate rent for the period subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependent on the means of the tenant. Thus, a low rent may still be established, leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations, the Court cannot accept that Article 12B was designed to deal effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which has already been recognised by the domestic courts (contrast, mutatis mutandis, Nagovitsyin and Nalgiyev v. Russia, (dec.), no. 27451/09 and 60650/09, 23 September 2010). Furthermore, despite the passage of nearly two years since its introduction, no material has been provided to the Court to enable it to dispel the above-mentioned concern, that is, to show that the discretion of the RRB is leading to awards of adequate rent capable of bringing the violation to an end within a reasonable time. In particular, in the applicant's case, it does not appear that a decision has yet been taken (see paragraph 20*

> *above), and nearly two years after the domestic judgment she continues to be a victim of the violation found.*
>
> *84. Moreover, the Court cannot but note that this novel procedure was introduced with the aim of stultifying court pronouncements, as evidenced by its Article 12B(11) (see Portanier, § 49). In consequence, the constitutionality and Convention compatibility of the legal basis of this remedy have yet to be examined.*
>
> *85. Without prejudice to such future findings, in view of the above-mentioned considerations, as the situation stands today, the Court cannot confirm the effectiveness of this remedy in circumstances such as those of the present case.*
>
> *86. The foregoing considerations are sufficient to enable the Court to conclude that the aggregate of the remedies proposed by the Government did not provide the applicant with an effective remedy.*
>
> *87. There has accordingly been a violation of Article 13 of the Convention."*

Illi fuq l-istess binarju fis-sentenza msemmija iktar 'il fuq fil-kawża fl-ismijiet Wismayer Holdings Limited vs. L-Avukat tal-Istat et Numru 32/2020), il-Qorti diversament preseduta qalet hekk:

> *"77. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979 u l-Att XVIII tal-2007, ħalaq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjeta' tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha. Referibbilment għall-argumenti mressqa mill-Avukat tal-Istat, fis-sottomissjonijiet, anke in vista tal-Artikolu 12B tal-Kap 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-Qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin".*

Illi l-Qorti taqbel ma' dawn ir-raġunamenti b'dana illi l-argument tal-intimat li permezz tal-emendi tas-sena 2018 is-sitwazzjoni ta' spropozjon ġiet indirizzata ser tiġi miċħuda. Illi stabbilit dan din il-Qorti taqbel limitatament ma' din l-eċċezzjoni in eżami b'dana illi wieħed irid jara r-regim legali fit-totalita' tiegħu stante li wara l-emendi tas-sena 2018 ġew introdotti emendi oħra permezz ta' Att XXIV tal-2021. Il-Qorti hija tal-fehma li permezz ta' dan l-Att, l-Istat irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ li kien neċessarju f'dan il-kuntest. Minkejja dan, il-Qorti tinnota li l-Att imsemmi ma ħassarx l-inġustizzja li ġiet ikkreata matul is-snin. Dak li għamel dan l-Att huwa li stabbilixxa terminu minn meta din l-inġustizzja ġiet indirizzata u b'hekk xorta tibqa' l-ħsara li ġiet ikkawżata lis-sidien tul is-snin!"

...

... tenut kont ta' dan kollu, din il-Qorti ser tilqa' limitatament il-ħames (5) eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u dana fir-rigward tal-emendi tal-Att XXIV tal-2021 biss. Konsegwentement, il-Qorti ser tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u b'dana tiddikjara u tiddeċiedi li Artikolu 12 u/jew Artikolu 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, qabel ma' daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021, kiser u qed jikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif tutelati mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi ppermettew li l-proprjeta' tagħhom tibqa' okkupata minn terzi mingħajr kumpens xieraq u adegwat.

...

<u>It-Tieni (2) Talba</u>:

<u>Illi permezz ta' din it-talba r-rikorrenti qed jitolbu li l-Qorti tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba minnhom u sabiex il-Qorti tordna li l-intimat iħallas dak il-kumpens kif likwidat</u>

...

Illi l-Qorti trid tibda billi tiddetermina minn meta jibda d-dritt għall-kumpens tar-rikorrenti. F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li f'paragrafu 26 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom (a fol. 132 et seq.), ir-rikorrenti jibdew il-konteġġi tagħhom mis-sena 1987 u dana in linea ma' dak mitlub minnhom fis-seduta tad-29 ta' Settembru 2021 (a fol. 17 et seq.) meta talbu li jiġi appuntat Perit Tekniku u l-Qorti appuntat lil Perit Marie Louise Caruana Galea. Il-Qorti hija tal-fehma li din id-data hija kongrua maċ-ċirkostanzi tal-każ u għalhekk ser torbot il-kalkoli tagħha ma' din is-sena. Minbarra dan, tenut kont ta' dak li ngħad aktar 'il fuq dwar Att XXIV tal-2021, tali ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti spiċċa malli daħal fis-seħħ dan l-Att u ċioé fit-28 ta' Mejju 2021.

Illi l-Qorti tirreferi għar-rapport (a fol. 105 et seq.) redatt mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea. Da parte tagħha l-Qorti, minkejja li m'hijiex marbuta bil-konklużjonijiet raġġunti mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea, in vista ukoll tal-fatt li l-partijiet ma ressqu l-ebda oġġezzjoni għal dan ir-rapport, ser tistrieħ fuq ir-rapport tagħha u b'hekk ser tibbaża l-likwidazzjoni ta' danni fuq dak li pprovdiet hija.

Illi mit-tabella li hemm f'paġna 11 (a fol. 115) tar-rapport (a fol. 105 et seq.) mħejji mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea jirriżulta li l-kirjiet dovuti lis-sidien matul iż-żminijiet kienu s-segwenti:

Sena	Ammont
1987	€750
1988	€750
1989	€750
1990	€750
1991	€750
1992	€1,050
1993	€1,050
1994	€1,050
1995	€1,050
1996	€1,050
1997	€1,650
1998	€1,650
1999	€1,650
2000	€1,650
2001	€1,650
2002	€2,520
2003	€2,520
2004	€2,520
2005	€2,520
2006	€2,520
2007	€3,750
2008	€3,750
2009	€3,750
2010	€3,750
2011	€3,750
2012	€3,900
2013	€3,900
2014	€3,900
2015	€3,900
2016	€3,900
2017	€5,500
2018	€5,500
2019	€5,500
2020	€5,500
sat-28 ta' Mejju 2021	€2,797.81
Total	**€92,897.81**

Illi stabbilit dan l-ammont il-Qorti issa ser tagħmel riferenza għas-sentenza kkwotata iktar 'il fuq fil-kawża fl-ismijiet Cauchi v. Malta (Numru 14013/19) ...

Illi, meħud in konsiderazzjoni dak li għadu kemm ġie kkwotat għal każ odjern, il-Qorti ser tnaqqas mill-ammont ta' €92,897.81 il-perċentwali ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) li jħalli bilanċ ta' €52,022.78 li minnu jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera li ġiet imħallsa tul is-snin. Għal dan l-eżerċizzju din il-Qorti ser iżżomm ma' dak li stipulaw ir-rikorrenti f'paragrafu 25 tan-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom (a fol. 132 et seq.). L-ammont ta' kera li tħallset matul is-snin skont iż-żminijiet indikati iktar 'il fuq hija s-segwenti:

Sena	Ammont
1987	€195.66
1988	€195.66
1989	€195.66
1990	€195.66
1991	€195.66
1992	€195.66
1993	€195.66
1994	€195.66
1995	€195.66
1996	€195.66
1997	€195.66
1998	€195.66
1999	€195.66
2000	€195.66
2001	€195.66
2002	€195.66
2003	€195.66
2004	€195.66
2005	€195.66
2006	€195.66
2007	€195.66
2008	€195.66
2009	€195.66
2010	€195.66
2011	€195.66
2012	€195.66
2013	€208.69
2014	€208.69
2015	€208.69
2016	€212.99
2017	€212.99
2018	€212.99
2019	€212.99
2020	€212.99
sat-28 ta' Mejju 2021	€86.36
Total	**€6,864.54**

Illi għalhekk mill-bilanċ ta' €52,022.78 irid jitnaqqas l-ammont ta' €6,864.54 li jħalli bilanċ ta' €45,158.24. Illi fis-sentenza Cauchi v. Malta (Numru 14013/19) msemmija iktar 'il fuq, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem talloka ukoll is-somma ta' ħamsa fil-mija (5%) bħala interessi kumpensattivi. Dawn l-interessi mhux qed jiġu allokati mill-Qrati tagħna ...

... konsegwentement mhux ser talloka interessi kumpensattivi.

Illi, minbarra danni pekunjarji, ir-rikorrenti jitolbu wkoll kumpens għall-ħsara morali ossia danni non-pekunjarji. F'dan ir-rigward il-Qorti tinnota li d-danni non-pekunjarji huma personali għall-individwu ... Indipendentement mid-danni pekunjarji li jikkostitwixxu telf effettiv, il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti ħaqqhom jirċievu wkoll kumpens non-

pekunjarju fl-ammonti segwenti u fejn ikun il-każ skont il-kwoti tagħhom:

Joe Sant, Mario Sant, David Sant, Monica Mock u Estelle Sant	€600
Mary Sammut	€150
Louise Zammit, Josephine Zammit, Mary Blackwell, Catherine Armstrong, u Anna Bugeja	€750
Caterina Schembri	€1,200
Francesca Ellul	€1,200
Carmen Camilleri	€1,200
Maria Assunta Farrugia	€1,200

lli dawn l-ammonti, li b'kollox jammontaw għal €6,300, qed jingħataw wara li jittieħed in konsiderazzjoni ż-żmien li damet għaddejja l-leżjoni u l-ammont ta' danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, meta wirtu l-porzjon tagħhom u l-passivita' tagħhom. Dan l-ammont non-pekunjarju ta' €6,300 qed jingħata għaliex ir-rikorrenti kienu sprovvisti minn rimedju ordinarju effettiv kif jindirizzaw l-lanjanzi tagħhom u kienu kostretti jirrikorru għal proċediment ta' din ix-xorta u dana sempliċement għaliex l-Istat Malti qagħad lura għal għexieren ta' snin milli jsib tarf tal-iżbilanċ u tal-isproporzjon li kienu qegħdin iġarrbu sidien ta' proprjetajiet b'leġislazzjoni adegwata u effettiva.

Illi għaldaqstant il-Qorti ser tilqa' it-tieni (2) talba tar-rikorrenti u tillikwida l-kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġrabba minnhom kif hawn hawn fuq imsemmi u b'hekk ser tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif hawn fuq likwidat."

7. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-11 ta' Novembru 2022 fejn talab lil din il-Qorti sabiex:

"tirriforma s-sentenza fl-ismijiet premessi mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-Sede Kostituzzjonali tagħha nhar l-1 ta' Novembru 2022 fis-sens illi:

(i) tħassarha fejn din ordnat li jingħata kumpens sal-2021 u minflok tordna li l-kumpens għandu jiġi maħdum għall-perjodu sa Lulju tal-2018;

(ii) tħassarha fejn din ordnat li jitħallsu danni pekunarji f' ammont li huwa eċċessiv u minflok tordna illi jingħata kumpens pekunarju ta' mhux iżjed minn wieħed u tletin elf, disa' mija u disgħa u għoxrin Ewro u tletin ċenteżmu (€31,929.30); u

(iii) tikkonfermaha fil-kumplament;

bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati.”

8. Ir-rikorrenti appellati wieġbu li s-sentenza appellata hi ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Avukat tal-Istat.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

9. Fl-<u>ewwel aggravju</u> l-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-leżjoni waqfet meta bl-Att XXVII tal-2018 kien miżjud Art. 12B fil-Kap. 158 u mhux meta daħal fis-seħħ Att XXIV tal-2021.

10. Ir-rikorrenti bdew billi wieġbu li l-appell tal-Avukat tal-Istat huwa limitat għal-likwidazzjoni tal-kumpens. Isostnu għalhekk li l-kapijiet l-oħra tas-sentenza għaddew in ġudikat, inkluż allura dik fejn l-Ewwel Qorti sabet li l-vjolazzjoni ma waqfitx bil-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 iżda baqgħat tippersisti sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

11. Huwa minnu li t-talbiet fir-rikors tal-appell jindirizzaw il-likwidazzjoni u l-ordni ta' ħlas ta' dak il-kumpens, u m'hemmx talba sabiex din il-Qorti tħassar dik il-parti tas-sentenza li biha l-Ewwel Qorti ddeċidiet, *“4. Tilqa' limitatament l-ewwel (1) talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi li Artikolu 12 u/jew Artikolu 12A tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta), qabel ma daħal fis-seħħ Att XXIV tal-*

2021.......”. Madankollu, dak hu l-meritu tal-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat fejn jargumenta li l-ksur ġie fit-tmiem tiegħu mad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 u mhux mis-sena 2021.

12. Fil-qosor il-fatt huma s-segwenti:

12.1. Il-kirja in kwistjoni bdiet wara enfitewsi temporanja li s-sid, awtriċi tar-rikorrenti, tat lil ċertu Joseph Bugeja fit-13 ta' Jannar 1967 għal perjodu ta' sbatax (17)-il sena b'ċens ta' Lm42 (€98.83) fis-sena;

12.2. Il-perjodu tal-enfitewsi għalaq fit-12 ta' Jannar 1984 u Joseph Bugeja kompla jirrisjedi fil-fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-Art. 12 tal-Kap. 158. Il-kera kienet ta' €98.83 kull sitt xhur (€195.66 fis-sena);

12.3. Skont l-irċevuti esebiti mir-rikorrenti, l-inkwilin Buġeja baqa' jħallas dak l-istess ammont ta' kera għallinqas sat-13 ta' Lulju 2018.[1] Dan minkejja illi maż-żmien il-kera setgħet żdiedet skont il-liġi (kull ħmistax-il sena u, bl-

[1] Fol. 25 - 50

emendi li saru bl-Att X tal-2009, kull tliet snin mill-1 ta' Jannar 2010 u maħduma fuq l-indiċi tal-inflazzjoni);

12.4. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 (ara avviż legali 259 tal-2018) li *inter alia* ta lill-proprjetarju l-jedd li jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ppreżentat ir-rikors. Is-sidien ma fetħux kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex tiżdied il-kera.

12.5. Fit-13 ta' Lulju 2021 ir-rikorrenti laħqu ftehim mal-inkwilin sabiex minn dakinhar il-kera tkun €1,400 kull sena li titħallas €700 kull sitt xhur.

13. Fit-tweġiba r-rikorrenti jsostnu, għall-ewwel darba, li qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, l-Artikolu 14 tal-Kap. 158 kien jipprekludihom milli jilħqu ftehim mal-inkwilin u fil-fatt fl-ewwel udjenza ddikjaraw li huma qed ifittxu kumpens sa dakinhar li kien possibbli għalihom jilħqu ftehim ġdid mas-sid (13 ta' Lulju 2021). Qalu illi l-Ewwel Qorti kellha d-dmir u mhux biss l-awtorità illi takkorda rimedju għall-ksur tal-jedd fundamentali, u li dak deċiż fil-każ ta' Cauchi v. Malta juri kemm

kellha raġun issib li f'dan il-każ ukoll il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali kompliet sal-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

14. Issir qabel xejn referenza għar-rikors promutur tas-17 ta' Awwissu 2021. Fil-paragrafu 8 ir-rikorrenti ppremettew biss illi:

> *"8. Illi l-emendi promulgati permezz ta' l-Att XXVII tas-sena elfejn u tmintax (2018) ma jirrimedjawx adegwatament għall-vjolazzjoni li r-rikorrenti ġarrbu fil-konfront tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, kif fuq premess."*

15. Fir-rikors promotur ma saret l-ebda talba b'referenza għall-Art. 12B. L-ewwel talba ssemmi biss l-Art. 12 u l-Art. 12A tal-Kap. 158. Għalkemm l-Ewwel Qorti laqgħet l-ewwel talba fir-rigward ta' dawk iż-żewġ dispożizzjonijiet. Però ma spjegatx kif waslet għall-konklużjoni li l-Art. 12A japplika għall-każ in eżami, peress li dik id-dispożizzjoni tapplika fejn ikun hemm iktar minn enfitewsi waħda. Madankollu, l-Avukat tal-Istat m'appellax dwar dak il-kap tas-sentenza.

16. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti rrepetew l-argument illi r-rimedju l-ġdid mogħti lis-sidien bl-Att XXVII tal-2018 ma jista' qatt jirrimedja l-ksur li kienu diġa' sofrew, u li r-rimedju mogħti taħt l-Art. 12B:

> *"22.... **jista' biss jitqies rimedju adekwat b'effett għaż-żmien wara l-introduzzjoni tiegħu**, b' mod allura li s-sidien illum għandhom mezz legali sabiex jitolbu awment tal-kera b' mod allura li l-piż sproporzjonat li kien imqiegħed fuqhom jikseb mill-ġdid il-proporzjon li sfat karenti mat-trapass ta' żmien. Għaż-żmien li laħaq għadda pero', il-vjolazzjoni sofferta tista' biss tiġi rimedjata bil-ħlas ta' kumpens"*.

17. Hu ċar li r-rikorrenti ma kinux qegħdin jikkontestaw l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018. Tant hu hekk li f'paragrafu 26 tan-nota ta' sottomissjonijiet, ibbażaw il-kalkoli li għamlu fuq il-kera li kellhom jirċievu matul il-perjodu bejn l-1987 u l-2018.[2]

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.

[2] Fol. 140 u 141.

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.

23. Għal dak li jikkonċerna l-meritu tat-tieni aggravju, l-Avukat tal-Istat ilmenta li s-somma likwidata mill-Ewwel Qorti hi eċċessiva mhux biss fid-dawl tal-fatt li l-kalkolu tal-kumpens kellu jinħadem sas-sena 2018, iżda wkoll għaliex il-kalkoli saru ħżiena.

24. Skont l-istima tal-perit tekniku[3], il-valur fis-suq miftuħ fid-data tas-17 ta' Awwissu 2021 (data tal-ftuħ tal-kawża) tal-fond kien €230,000 u valur lokatizju tiegħu €6,900 fis-sena. Il-perit tekniku għamlet stima tal-valur lokatizju mis-sena 1987.

25. A bażi tal-istima li għamlet il-perit tekniku għall-perjodu mit-30 ta' April 1987 (dħul fis-seħħ il-Kap. 319) sal-1 ta' Awwissu 2018 it-total tal-kera fis-suq miftuħ hu ta' madwar sitta u sebgħin elf u sitt mitt ewro (€76,600).

26. Il-kriterji ta' Cauchi[4] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar tlieta u ħamsin elf u sitt mitt ewro (€53,600). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[5] jħalli bilanċ ta' madwar tnejn u erbgħin elf u disa' mitt ewro (€42,900).

---

[3] Fol. 105

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

[5] *"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%".*

27. Imbagħad jitnaqqas il-kera dovuta skont il-liġi[6] fuq il-perjodu in kwistjoni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti taw dettalji dwar il-kera li kellhom jirċievu skont il-liġi, mis-sena 1987 sal-2018. L-Ewwel Qorti tidher li għamlet il-kalkoli tagħha bażat fuq il-figuri li semmew ir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet (ara paragrafu 25 ta' dik in-nota). Bażat fuq dak it-tagħrif, sal-aħħar ta' Awwissu 2018 suppost irċevew madwar sitt elef, sitt mija u ħamsin u ħamsin ewro (€6,655). B'hekk jibqa' bilanċ ta' sitta u tletin elf, mitejn u ħamsa u erbgħin ewro (€36,245).

28. Il-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti appellati għandu għalhekk jitnaqqas għal €36,245 u mhux €45,158 li llikwidat l-Ewwel Qorti.

29. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens non-pekunarju fis-somma ta' €6,300 m'hemmx appell. L-ilment tal-Avukat tal-Istat hu limitat għall-kumpens pekunjarju, u talab konferma tas-sentenza appellata fir-rigward tal-kumplament.[7]

---

[6] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). 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".*

[7] Fol. 200

Għal dawn ir-raġunijiet tilqa’ l-appell sa fejn kompatibbli ma’ dak li ngħad hawn fuq fis-sens li:-

i. Tilqa’ l-ħames (5) eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tiddikjara li l-kumpens pekunjarju hu dovut sal-aħħar ta’ Lulju 2018;

ii. Tħassar is-sentenza appellata sa fejn illikwidat il-kumpens fl-ammont ta’ wieħed u ħamsin elf, erba’ mija u tmienja u ħamsin ewro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€51,458.24), u minflok tillikwidah fl-ammont ta’ tnejn u erbgħin elf, ħames mija u ħamsa u erbgħin ewro (€42,545) kif spjegat hawn fuq. Somma li għandha titħallas mill-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

iii. Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal 80% a karigu tar-rikorrenti u 20% a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr