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 36

Rikors numru 680/21/1 GM

Reginald u Maria Aurora konjuġi Fava, Rosette armla minn Richard Pace Axiaq, Stephanie Bezzina Wettinger, Martin Bezzina Wettinger, Carmen mart Benigno Zammit, Josephine Tabone, Orland Bonavia f'ismu proprju u bħala mandatarju tal-assenti Kevin Bonavia, Stefania armla minn Paul Bonavia, Duncan Bonavia, Josephine armla minn Paul Bonavia bħala użufruttwarja tal-mejjet Paul Bonavia
vs.

Avukat tal-Istat

1. L-atturi huma s-sidien tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni, li jinsab fil-Belt Valletta, u li akkwistaw mingħand il-mejta missier jew nannu tagħhom skont il-każ, John u Paul aħwa Bonavia. L-atturi jgħidu li l-fond in kwistjoni kien mikri lill-ġenituri ta' Maria Perici u r-Reverendu Kanonku Francis Perici bil-kera ta' Lm45 fis-sena pagabbli kull tliet xhur bil-

quddiem, u minkejja li kienu saru diversi talbiet lil Bord Li Jirregola l-Kera sabiex din il-kera tiġi awmentata dawn it-talbiet dejjem ġew miċħuda. Dan il-fond illum il-ġurnata jinsab fil-pussess tal-atturi wara li l-atturi daħlu fi ftehim mal-inkwilin fl-2020 permezz ta' liema l-inkwilin irrilaxxa l-fond bil-pussess battal lill-atturi. Permezz ta' din il-kawża l-atturi jilmentaw li minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġiet imposta fuqhom "*landlord/tenant relationship*" waqt liema il-kera pagabbli mill-inwkilini kienet nieqsa minn bilanċ ġust u proporzjonalità raġonevoli bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi kienet ferm aktar baxxa mill-kera pagabbli fuq is-suq liberu.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lil Ewwel Qorti sabiex:

> "Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-okkupazzjoni tal-kirja tal-fond 43A, Flat 5 St. Paul's Buildings, West Street, Valletta, mill-familja Perici kienet tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, tal-kera irriżorja li huma kienu jħallsu bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009, liema kera sat-terminazzjoni tal-kirja ma kinitx aktar minn €210.00ċ fis-sena.
>
> II. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att X tal-2009, li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.
>
> III. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.
>
> IV. Tikkundanna lill-intimati jħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni hekk kif likwidati ai termini tal-Liġi."

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-atturi jridu jġibu prova ċara tat-titolu ta' kull wieħed minnhom fuq il-fond in kwistjoni, li l-atturi

jeħtieġilhom jipprovaw li l-familja Perici u qabilhom il-ġenituri tagħhom kienu jgawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li t-talbiet attriċi fir-rigward tal-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fuq is-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huma improponibbli *stante* li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Kodiċi Ċivili kienu fis-seħħ qabel Marzu 1962, li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jistax jiġi invokat għal dawk il-perjodi qabel ma saru proprjetarji tal-fond in kwistjoni, li l-Istat għandu marġini wiesgħa ta' diskrezzjoni biex jirregola l-użu ta' proprjetà bil-għan li jirregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali, li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għan leġittimu li joħroġ mil-liġi, huwa fl-interess ġenerali u jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali, li mhuwiex minnu li l-kera ma setgħetx tinbidel għaliex il-kera bdiet tgħola kull tliet snin bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, u li l-atturi ma jistgħux jilmentaw li tħallsu kera rriżorja peress li skont l-iskrittura privata tat-28 ta' Marzu 2020, oltre l-kera kollha li kien fadal l-inkwilin ħallas €17,000 "*in full and final settlement".*

4. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-14 ta' Lulju 2022, ġie deċiż hekk:

> "Għal dawn il-motivi, l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:
>
> (1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.
>
> (2) Tilqa' l-ewwel talba fis-sens illi tiddikjara illi l-okkupazzjoni tal-kirja tal-fond 43A, Flat 5 St. Paul's Buildings, West Street, Valletta,

> mill-familja Perici kienet tilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, minħabba tal-kera irriżorja li huma kienu jħallsu bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema kera sat-terminazzjoni tal-kirja ma kinitx aktar minn €210.00ċ fis-sena u dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2020.
>
> (3) Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni matul il-perjodu msemmi.
>
> (4) Tilqa' t-tielet u r-raba' talba u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €63,000 li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti skond l-ishma rispettivi tagħhom bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €1,000 li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti skond l-ishma rispettivi tagħhom bħala danni mhux pekunjarji u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.
>
> Bl-ispejjeż a kariku tal-intimat Avukat tal-Istat."

5. L-atturi preżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fil-21 ta' Lulju 2022, permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tawmenta l-kumpens akkordat lilhom għas-somma ta' €82,000, oltre li tillikwida danni non-pekunarji ammontanti għal mill-inqas €15,000, oltre l-imgħax legali, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Avukat tal-Istat.

6. L-Avukat tal-Istat preżenta r-risposta tal-appell tiegħu flimkien ma' appell inċidentali permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tiċħad l-appell tal-atturi billi tiddikjara li l-leżjoni ta' drittijiet fundamentali sofferta mill-atturi seħħet mill-1 ta' Mejju 1987, sal-10 ta' Lulju 2018,

tiffissa ammont ta' kumpens anqas minn €63,000 f'danni pekunarji sabiex jirrifletti dan il-perjodu bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-atturi.

Ikkonsidrat:

L-Ewwel Aggravju tal-Appell Inċidentali tal-Avukat tal-Istat

7. Peress li fl-ewwel aggravju tal-appell inċidentali tiegħu l-Avukat tal-Istat qiegħed isostni li s-sentenza appellata għandha tiġi mħassra peress li l-Ewwel Qorti marret *ultra petita* fid-deċiżjoni tagħha, il-Qorti ser tqis l-ewwel nett dan l-aggravju. L-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti ppronunzjat ruħha fuq kawżali li ma sarx ilment dwarhom u dwar liema l-ebda talba qatt ma saret, u ċjoè t-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u li għalhekk is-sentenza appellata hija *ultra petita* għaliex tbiddlu għal kollox il-premessi li fuqhom kien ibbażat ir-rikors promotur. Jilmenta li l-Ewwel Qorti ma segwietx il-prinċipji tal-ġustizzja naturali billi qatt ma tat l-opportunità li jressaq eċċezzjonijiet u sottomissjonijiet dwar il-kawżali l-ġodda li hija kienet qed tiddeċiedi dwarhom. Jargumenta li fil-fatt l-atturi stess anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom baqgħu jinsistu li l-kirja in kwistjoni hija rregolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan bi preġudizzju għalih li sa l-aħħar stadji tal-proċediment kien qiegħed jirrispondi għal dik il-kawżali. Jilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li r-regola 3(5) tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja ma tagħmel

l-ebda limitazzjoni għas-setgħa tal-Ewwel Qorti li ssewwi żball jew nuqqas u anzi tindika li fejn ikun hemm xi nuqqas fir-rikors promotur il-Qorti tista' minflok ma tiddikjarah null tordna lir-rikorrent li jippreżenta nota li jkun fiha l-partikolaritajiet meħtieġa. Isostni li l-kawżali li fuqha tkun ibbażata azzjoni kostituzzjonali tagħmel id-differenza kollha, speċjalment għall-kalkolu tal-kumpens. Jgħid illi taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jkun hemm leżjoni biss minn wara li tagħlaq il-konċessjoni enfitewtika u f'dan il-każ ma nġabet l-ebda prova ta' dan b'mod illi l-Ewwel Qorti kellha tissoponi li l-leżjoni bdiet mill-1 ta' Mejju 1987, skont l-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk jista' jkun li ġie likwidat kumpens aktar għoli fil-każ li l-konċessjoni enfitewtika għalqet wara din id-data. Iżid li inoltre f'każ ta' kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta tista' tinstab leżjoni sa Ġunju 2021 u ċjoè meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, filwaqt li fil-każ ta' kirja regolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-leżjoni tieqaf f'Lulju 2018 meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. Iżid li l-atturi għadhom sal-llum il-ġurnata jinsistu li l-kirja hija regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kkonsidrat li qed jitolbu kumpens b'effett sal-2021.

8. L-atturi jwieġbu li l-aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa infondat għaliex il-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat, taħt kirja antika taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jargumentaw li fi kwalsiasi każ kull Qorti tista' tagħmel kwalsiasi emenda meħtieġa *ai termini* tal-Artikolu 175

tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta u ġaladarba hawn *si tratta* ta' proċedura sommarja u flessibli il-Qorti għandha l-fakultà skont ir-regolament 3(5) tal-Leġiżlazzjoni Sussidjarja li tikkoreġi l-applikazzjoni ta' liġi waħda għal liġi oħra u għalhekk din il-Qorti għandha tikkoreġi dak li qalet l-Ewwel Qorti u terġa' tikkonferma li huwa l-Kapitolu 69 u mhux il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola l-vertenza odjerna. Jsostnu li huma qatt ma ssottomettew li huwa l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jirregola r-relazzjoni ta' bejniethom u jinsistu li l-kirja kienet irregolata permezz tal-Kapitolu 69. Jargumentaw li l-Avukat tal-Istat ma tilef xejn meta l-Ewwel Qorti għamlet il-korrezzjoni relattiva *ai termini* tal-liġi u bil-poteri mogħtija lilha stess mil-liġi, partikolarment ikkonsidrat li huma setgħu jippreżentaw kawża oħra.

9. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Mid-dokumenti li r-rikorrenti esebew, juru li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. L-aħwa John u Paul Bonavia akkwistaw il-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Jannar 1928. Ir- wirtu l-fond numru 43A, Flat 5, St.Paul's Buildings, West Street, Valletta mingħand il-ġenituri u n-nanniet tagħhom John u Paul aħwa Bonavia. Ir-rikorrenti Aurora Fava u Rosette Pace Asciak għandhom nofs indiviż tal-fond imsemmi, filwaqt li r-rikorrenti l-oħra għandhom in-nofs indiviż l-ieħor. Huwa minnu li ma nġabux provi dokumentarji dwar kif saru sidien ir-rikorrenti Stephanie u Martin it-tnejn Bezzina Wettinger. Għal dan in-nuqqas iżda, għall-finijiet ta' din il-kawża, jibbasta l-affidavit tar-rikorrent l-ieħor Reginald Fava.
>
> Dan il-fond ilu mikri għal aktar minn sebgħin sena lill-familja Perici li kienu jħallsu Lm45 (€105) fis-sena. Skond deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-27 ta' Marzu 20014 li esebew ir-rikorrenti stess, jidher li dan il-fond ġie rekwiżizzjonat fis-17 ta' Jannar 1948 imma ġie derekwiżizzjonat fl-1948/1949.

Permezz ta' skrittura datata 28 ta' Marzu 2020, sar ftehim bejn ir-rikorrenti u l-familja Perici fejn dawn tal-aħħar irrilaxxjaw il-fond in kwistjoni.

Ma ġie esibit l-ebda ftehim tal-kirja. . Fis-sentenza tas-27 ta' Marzu 2001, esibita mir-rikorrenti a fol 54, il-Bord iddeċieda li kien applikabbli l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (li japplika għal fond iddekontrollat) - u mhux skond il-Kap 69, li huwa r-reġim legali li r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom. Fl-assenza tal-aħjar prova, il-Qorti sejra tistieħ fuq il-preżunzjoni li l-Bord kien korrett fir-raġunament u fil-*finding of fact* tiegħu u li għalhekk fil-fatt għandu japplika l-Kap 158 u mhux il-Kap 69.

Kapitolu tal-Liġi skorrettement indikat:

L-Avukat tal-Istat iqajjem id-doljanza li r-rikors promotur jistrieħ fuq premessa żbaljata (applikazzjoni tal-Kap 69 minflok il-Kap 158) u għalhekk għandu jiġi miċħud.

B'danakollu, il-proċeduri għall-ħarsien ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem, impropprjament imsejjħin "kostituzzjonali" fil-prattika forensi tagħna, huma differenti minn dawk ta' kawżi ċivili ordinarji bejn soġġett tad-dritt privat u ieħor, u saħansitra differenti minn kawżi ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv tal-Istat jew organi tiegħu, li, bħall-kawżi "kostituzzjonali" isiru minn soġġett tad-dritt privat kontra l-Istat. Dan għaliex kuntrarjament għat-tipi ta' kawżi l-oħrajn, kawża "kostituzzjonali" ma tinfetaħx permezz tal-proċedura ordinarja tar-Rikors Ġuramentat ikkontemplata fil-kodiċi ritwali, imma b'Rikors sempliċi.

Kuntrarjament għall-proċedura ordinarja, il-proċedura tar-rikors hija waħda sommarja u flessibbli. M'hemmx ġurament; biżżejjed espożizzjoni fil-qosor tal-fatti; ma hemmx bżonn tingħata r-raġuni tat-talba; ebda difett fir-rikors ma jwassal għannullita`; ir-Reġistratur ma jistax iwaqqfu milli jiġi ppreżentat; il- Qorti tkun tista' ssewwih. Ir-Reg. 3(5) ma jagħmel l-ebda limitazzjoni għas-setgħa tal-Qorti li ssewwi żball jew nuqqas, kuntrarjament għall-Art. 175 tal- Kap 12 li jiprojbixxi tibdil li jinvolvi bdil fis-sustanza tal-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet. Ir-Reg. 3(5) għalhekk, billi huwa liġi speċjali, jidderoga mid-disposizzjonijiet tal-Art. 175. Reg. 7 ineħħi kull dubju f'dan ir-rigward, għaliex jgħid li ddispożizzjonijiet tal-kodiċi ritwali japplikaw, mutatis mutandis, biss fin-nuqqas ta' dispożizzjoni differenti fl-istess Regoli.

Il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża **Bartolo v Aġent Reġistratur tal-Qrati**, siltet, mid-dispożizzjonijiet tal-liġi, il-prinċipju li f'kawżi dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali:

> "Fi proċeduri kostituzzjonali, il-formalita` hija ridotta għall-minimu neċessarju u jiddependi kollox mid-diskrezzjoni tal-ġudikant li jkun qed

> jippresedi, li għandu jara li jiġu salvagwardati l-prinċipji kollha tal-ġustizzja proċedurali.
>
> Il-ġudikant mhux marbut li joqgħod biss għal dak li jista' jkun hemm miktub mir-rikorrent għal dik li hija l-indikazzjoni preċiża tal-artikoli kostituzzjonali li jiddelineaw id-drittijiet fundamentali tiegħu …
>
> Il-flessibilita` proċedurali li għaliha għadha kif saret riferenza, hija illustrata mill-Kostituzzjoni stess fl-artikolu 46(2) fejn il-Qorti hija liċenzjata li "… tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura ttwettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet (dwar drittijiet fundamentali) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna".

Illi għalhekk din l-eċċezzjoni mhix sejra tirċievi favur."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. L-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa effettivament illi l-Ewwel Qorti ddeċidiet *ultra petita* u ssorprendietu, bi preġudizzju għalih, meta ddeċidiet il-kawża fuq il-kawżali tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Mhuwiex kontestat li l-atturi bbażaw il-kawża tagħhom fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti sabet li sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux il-Kapitolu 69, u dan wara li sabet li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri kienet irregolata permezz tal-Kapitolu 158. Min-naħa tagħhom l-atturi jinsistu li l-kirja in kwistjoni kienet regolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u li din il-Qorti għandha u tista' tagħmel korrezzjoni fis-sentenza appellata bis-saħħa tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta biex titneħħa r-referenza għall-Kapitolu 158 fid-*decide* u minflok tiġi sostitwita b'referenza għall-Kapitolu 69.

11. Wara li rat l-atti l-Qorti tqis li għandhom raġun l-appellati meta jgħidu li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri kienet irregolata mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux mill-Kapitolu 69. Jidher li l-Avukat tal-Istat fehem li ladarba l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-kirja kienet regolata permezz tal-Kapitolu 158 allura dan huwa għaliex oriġinarjament il-fond kien ingħata b'enfitewsi temporanja li ġiet ikkonvertita f'kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Però l-Ewwel Qorti qatt ma qalet li dan huwa l-każ. Fil-fatt l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-kirja kienet irregolata mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex:

> "Fis-sentenza tas-27 ta' Marzu 2001, esebita mir-rikorrenti a fol 54, il-Bord iddeċieda li kien applikabbli l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (li japplika għal fond iddekontrollat) – u mhux skond il-Kap 69, li huwa r-reġim legali li r-rikorrenti qegħdin jibbażaw it-talbiet tagħhom. Fl-assenza tal-aħjar prova, il-Qorti sejra tistieħ fuq il-preżunzjoni li l-Bord kien korrett fir-raġunament u fil-*finding of fact* tiegħu u li għalhekk fil-fatt għandu japplika l-Kap 158 u mhux il-Kap 69." (paġna viii tas-sentenza appellata).

12. Fis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera li għaliha tagħmel referenza l-Ewwel Qorti kien ġie kkonsidrat hekk f'dan ir-rigward:

> "Dan il-fond kien rekwizizzjonat imma gie derekwizizzjonat fl-1948/49 (ara fol 19). Bejn ir-rikorrenti u l-intimat hem mir-rabta ta' sid u kerrej. In fatti fir-rikors deciz fl-14 ta' Mejju 1992 quddiem il-Bord (diversament presedut) is-sidien kienu talbu ghall-awment fil-kera mhabba li ghamlu tiswijiet. Il-Bord f'dik is-sentenza kien irrefera ghall-artiklu 11 tal-Kap 158 li jitkellem dwar tiswijiet fi djar ta' abitazzjoni imnehhija mill-kontroll." (*fol.* 55)

13. Jidher għalhekk li l-Bord Li Jirregola l-Kera ma sabx li l-kirja mertu ta' din il-kawża kienet irregolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti. Minflok il-Bord għamel referenza għall-Artikolu 11 ta' dak il-Kapitolu, li qal li kien applikabbli għal kirja in kwistjoni. Għalkemm il-Bord erronjament qal li dan l-artikolu jitkellem dwar tiswijiet fi djar ta' abitazzjoni imneħħija mill-kontroll, qabel ma ġie rrevokat fl-2010 dan l-artikolu kien jirregola l-kwistjoni ta' "[t]iswijiet fi djar ta' abitazzjoni **li ma jkunux imneħħija mill-kontroll**" [enfażi ta' din il-Qorti]. Minn dan għandu jsegwi allura li jekk il-Bord Li Jirregola l-Kera kien sab li ż-żieda fil-kera mitluba mis-sidien kienet regolata mill-Artikolu 11 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ma kienx imneħħi mill-kontroll. Għalhekk il-kirja tiegħu ma kinitx regolata mill-Artikoli 5 sa 9 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

14. Il-Qorti ma taqbilx però mal-appellati li din il-Qorti tista' tordna korrezzjoni fid-*decide* kif suġġerit minnhom bis-saħħa tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Huwa ċar li r-referenza għall-Kapitolu 158 fid-*decide* mhijiex riżultat ta' xi *lapsus calami* iżda hija l-konsegwenza tal-konsiderazzjonijiet magħmula mill-Ewwel Qorti fis-sentenza tagħha li l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri kienet regolata mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk mhuwiex possibli li tiġi ordnata xi korrezzjoni f'dan is-sens peress li dak li jissuġerixxu l-atturi huwa sewwasew riforma

fis-sentenza appellata li tista' ssir biss fuq talba mill-partijiet f'rikors ta' appell jew appell inċidentali u mhux permezz ta' digriet mogħti *ai termini* tal-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta. Però, ladarba hemm talba għat-tħassir tas-sentenza appellata mill-Avukat tal-Istat, il-Qorti tqis li tista' għalhekk tgħaddi sabiex tħassar is-sentenza appellata sa fejn laqgħet it-talbiet attriċi abbażi tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, għalkemm għal raġunijiet differenti minn dawk mogħtija mill-Avukat tal-Istat. Peress li r-rikorrenti minn dejjem ibbażaw l-ilment tagħhom fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u diġà tressqu provi u sottomissjonijiet mill-partijiet fir-rigward, il-Qorti tqis li tista' tgħaddi sabiex tiddetermina l-ilment tal-atturi hi minflok ma tirrimetti l-atti lura lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni mill-ġdid fuq il-mertu.

Ikkonsidrat:

15. L-ilment tal-atturi huwa li huma sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u dan minħabba illi, skont huma il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien jisfurzahom, u qabilhom lill-atturi tagħhom sabiex jibqgħu f'relazzjoni ta' kera forzata mal-inkwilin u dan versu kera wisq baxxa li ma setgħux jgħollu liberament biex tkun in linja mal-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu. Min-naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat isostni li peress li l-liġi impunjata mill-atturi għandha għan leġittimu fl-interess ġenerali u fl-ambitu tal-

akkomodazzjoni soċjali huwa permissibli li l-kera perċepita mis-sidien skont il-liġi tkun inqas mill-kera perċepibbli fuq is-suq liberu u li għalhekk m'hemm l-ebda leżjoni ta' drittijiet fundamentali kif ilmentat mill-atturi.

16. Il-Qorti tibda billi tirrileva li hija fondata l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli f'dawn il-proċeduri. l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta'Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –
>
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
>
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
>
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal-kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà ;jew
>
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

17. M'hemmx dubbju illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie promulgat bosta snin qabel is-sena 1962. Għalhekk l-operazzjoni ta' din il-liġi hija mħarsa mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Huwa minnu illi l-Kapitolu 69 ġie emendat diversi drabi minn meta ġiet promulgata, iżda l-atturi ma indikaw l-ebda emenda li taqa' taħt xi wieħed mill-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inċiż u li tat lok għall-ilment tagħhom. [ara, per eżempju,

Josephine Mary sive Joyce Cachia et v. L-Avukat Ġenerali et (Kost., 23/11/2020)]. Għaldaqstant it-talbiet attriċi sa fejn imsejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistgħux jiġu milqugħa.

18. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija ħielsa tal-possedimenti tiegħu. Dan l-artikolu però bl-ebda mod ma jnaqqas id-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni. Liġijiet li jimponu arranġament lokatizju fuq sidien u/jew jipprovdu għall-ammont ta' kera li għandu jkun pagabbli jammontaw għall-interferenza fi tgawdija ta' dan id-dritt, u għaldaqstant sabiex ma jkunux leżivi tal-istess dritt għandhom ikunu legali, u ċjoè jirriżultaw minn liġi ċara u aċċessibli, ikollhom għan leġittimu fl-interess ġenerali u jilħqu bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini u s-soċjetà in ġenerali.

19. Fil-każ li għandha quddiemha din il-Qorti l-atturi mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas mhuma qed jikkontestaw li din il-liġi għandha għan leġittimu fl-interess ġenerali. L-ilment tagħhom huwa sewwasew li kien hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-kera li kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi u l-kera li kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu. Mhuwiex kontestat illi l-Istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess pubbliku, u

ma huwiex kontestat ukoll illi d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta, sa fejn huma maħsuba illi jiżguraw li n-nies ikollhom dar fejn joqogħdu, huma fl-interess pubbliku. Iżda l-istat irid jissodisfa lill-organu ġudizzjarju li fil-każ konkret ikun inżamm dak l-element ta' bilanċ jew proporzjonalità bejn l-għan li jkun irid jintlaħaq fl-interess pubbliku min-naħa u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali ta' l-individwu min-naħa l-oħra. Il-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għaliex altrimenti ma jiġix sodisfatt l-element ta' proporzjonalità.

20. Dwar dan l-element ta' proporzjonalità il-Qorti tagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan v. L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost., 07/12/2012) fejn intqal hekk:

> "Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq..."

21. Mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku jirriżulta li l-valur lokatizju fuq is-suq liberu tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bejn April 1987 u Marzu 2020 kien fl-ammont ta' €141,125 (*fol.* 79). Mill-atti jirriżulta li sad-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 il-kera li kien iħallas l-inkwilin kienet ta' €106.38 fis-sena

(*fol.* 54). Din il-kera mbagħad bdiet tgħola skont dak dispost fl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u sad-data ta' terminazzjoni tal-kera f'Marzu 2020 il-kera li kellu jħallas l-inkwilin skont il-liġi kienet ta' €209 fis-sena. Dan ifisser li fiż-żmien relevanti, l-atturi jew l-awturi tagħhom irċevew is-somma globali ta' ċirka €4,600 bħala kera. Huwa ċar għalhekk li b'effett tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien hemm disproporzjon manifestat bejn il-kera li kellha titħallas mill-inkwilin u l-kera perċepibbli fuq is-suq liberu, li kienet qed twassal sabiex l-atturi u l-awturi tagħhom iġorru piż individwali sproporzjonat u konsegwentement leżiv tad-drittijiet tagħhom.

22. Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, il-Qorti tosserva illi diġà jinsab ritenut fil-ġurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-pożizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jingħad li ġabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera kienet qed togħla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ħadem sabiex ittaffi mid-diskrepanza qawwija li kienet teżisti bejn il-kera pagabbli skont il-liġi u dik li kienet dovuta fis-suq mhux kontrollat. Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat flartikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi

> tal-kaz, jaghmlu remota lpossibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

23. Għalhekk il-Qorti tqis li l-eċċezzjoni mogħtija mill-Avukat tal-Istat fir-rigward ta' dawn l-emendi m'għandhiex mis-sewwa. Dan għaliex, minkejja dawn l-emendi l-atturi kienu baqgħu kostretti jirċievu kera tenwa li minħabba r-restrizzjonijiet imposti kompliet ma tilħaqx bilanċ ġust bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

24. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens pekunarju llum il-ġurnata dawn il-Qrati jsegwu l-metodu ta' komputazzjoni applikat mill-Qorti Ewropea fil-kawża ta' Cauchi v. Malta. Skont dan il-metodu ta' komputazzjoni, mill-kera li kienet tkun perċepibbli fuq is-suq liberu mill-atturi waqt iż-żmien relevanti għandu jsir tnaqqis ta' 30% sabiex jittieħed in konsiderazzjoni l-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u partikolarment fl-ambitu tal-akkomodazzjoni soċjali. Minn din is-somma imbagħad għandu jsir tnaqqis ulterjuri ta' 20% biex tittieħed in konsiderazzjoni l-inċertezza li l-atturi u l-awturi tagħhom kien jirnexxilhom jżommu l-fond in kwistjoni mikri tul il-perjodu relevanti kollu, u għall-prezzijiet stabbiliti mill-Perit Tekniku. Mis-somma riżultanti għandu mbagħad jitnaqqas id-dħul li l-atturi jkunu attwalment għamlu minn fuq l-istess proprjetà.

25. Skont il-Perit Tekniku fiż-żmien relevanti l-atturi kienu jipperċepixxu s-somma ta' ċirka €141,125 kieku l-fond in kwistjoni kien mikri fuq is-suq

liberu. Minn din is-somma trid titnaqqas 30% kif ġie spjegat, li twassal għas-somma ta' €98,787. Tnaqqis ulterjuri ta' 20% iwassal għas-somma ta' €79,030. Minn din is-somma trid imbagħad titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilini, li kif ingħad fil-paragrafu 19 hija fl-ammont ta' ċirka €4,600. Dan iwassal għas-somma ta' €74,430.

26. L-Avukat tal-Istat jargumenta li għandha wkoll titnaqqas is-somma ta' €17,000 li tħallset mill-inkwilin fuq il-kuntratt ta' terminazzjoni tar-relazzjoni lokatizja tat-28 ta' Marzu 2020. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva li ma jirriżultax b'mod ċar għalfejn tħallset din is-somma. L-iskrittura tipprovdi li din is-somma kienet qed titħallas "*in full and final settlement of any and all claims raised by the Landlord in connection with all aspects of this lease and of the state and condition of the Property at the moment of consignment to the Landlord.*" L-atturi ma xehdux u spjegaw għalfejn kienet qed titħallas din is-somma, filwaqt li mir-relazzjoni tal-Perit Tekniku ma jirriżultax li kien hemm xi ħsarat fil-proprjetà jew nuqqas ta' manutenzjoni. Jirriżulta però minn din ir-relazzjoni li meta saret l-ispezzjoni tal-proprjetà mill-Perit Tekniku f'Marzu 2022 l-appartament, inkluż żewġ gallariji antiki tal-injam kienu għadhom kif ġew miżbugħa, li jagħti lil Qorti x'tifhem li dawn kienu xogħolijiet ta' manutenzjoni ordinarja li kien naqas milli jagħmel l-inkwilin u li kien qed jagħmel tajjeb għalihom b'ħlas fuq il-kuntratt ta' terminazzjoni tal-kera. Għaldaqstant il-Qorti tqis li

m'għandha titnaqqas l-ebda parti mis-somma ta' €17,000 kif jikkontendi l-Avukat tal-Istat.

27. Għaldaqstant il-kumpens pekunarju li għandu jitħallas lill-atturi huwa fis-somma ta' erbgħa u sebgħin elf, erba' mija u tletin ewro (€74,430).

28. Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti ma taqbilx mal-atturi li hemm xi regola fissa fil-ġurisprudenza li d-danni non-pekunarji għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' €500 għal kull sena li damet għaddejja l-leżjoni. F'dan il-każ, ikkonsidrat li qed nitkellmu dwar leżjoni li damet għaddejja għal aktar minn tletin sena, ikkonsidrat id-diversi tentattivi tal-awturi tal-atturi biex jgħollu l-kera li dejjem fallew minħabba l-liġijiet li kienu fis-seħħ, u kkonsidrat kemm damu l-atturi u l-awturi tagħhom sabiex istitwew proċeduri kostituzzjonali, il-Qorti tqis li d-dannu pekunarju għandu jkun fl-ammont ta' ħamest'elef ewro (€5,000).

29. Għaldaqstant il-kumpens li għandu jitħallas lill-atturi mill-Avukat tal-Istat huwa fis-somma globali ta' disgħa u sebgħin elf, erba' mija u tletin ewro (€79,430).

Decide

Għal dawn il-motivi il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat iżda dan għar-raġunijiet mogħtija minn din il-Qorti u

tirrevoka is-sentenza appellata sa fejn laqgħet it-talbiet attriċi u akkordat kumpens relattivament għall-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u minflok, filwaqt li tiċħad l-ewwel talba attriċi sa fejn imsejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tilqa' l-bqija tat-talbiet tal-atturi, u:

i. tiddikjara li l-atturi sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

ii. tillikwida l-kumpens dovut lill-atturi fis-somma globali ta' disgħa u sebgħin elf, erba' mija u tletin ewro (€79,430) rappreżentanti in kwantu s-somma ta' erbgħa u sebgħin elf, erba' mija u tletin ewro (€74,430) bħala kumpens pekunarju u in kwantu s-somma ta' ħamest'elef ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunarju, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma hekk likwidata lill-atturi.

L-ispejjeż kemm tal-Prim' Istanza u kif ukoll tal-appell jitħallsu kollha mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da