QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta’ nhar it-Tnejn, 9 ta’ Ottubru, 2023.

Numru 23
Rikors kostituzzjonali numru 203/2020/1 GM

Josette mart Jesmond Fenech
v.
Avukat tal-Istat u Avril Agius

1. Dawn huma żewġ appelli – dak ewlieni tal-attriċi u dak inċidentali tal-Avukat tal-Istat – minn sentenza mogħtija fid-9 ta’ Mejju 2022 mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-*sede* tagħha kostituzzjonali li sabet li bejn it-12 ta’ Marzu 2020 u t-28 ta’ Mejju 2021 inkiser id-dritt fondamentali tal-attriċi hekk kif imħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-drittijiet tal-Bniedem, u bħala rimedju għal dan il-ksur ordnat lill-konvenut Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta’ tlett elef, seba’ mija u sitta u tmenin ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu

(€3,786.71). Iż-żewġ appelli jolqtu l-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti iżda l-appell tal-attriċi jolqot ukoll dawk il-partijiet tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti naqset milli tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta Agius mill-fond u fejn naqset milli tiddikjara illi l-istess konvenuta Agius ma tistax tkompli tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet relevanti tal-liġi fl-okkupazzjoni tagħha tal-fond.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-attriċi hija s-sid ta' appartament fil-Birgu li kisbet mingħand ommha fit-12 ta' Marzu 2020 bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni. L-appartament ilu mikri lill-konvenuta Agius minn qabel is-sena 1995 u l-istess konvenuta għalhekk tgawdi minn kirja protetta bid-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"]. L-attriċi tilmenta illi dan ifisser illi l-konvenuta Agius mhux biss għandha dritt li ġġedded il-kirja tagħha tal-fond minn sena għal oħra, iżda wkoll il-kera li tħallas huwa ferm anqas minn kemm jagħti s-suq ħieles.

3. Billi dehrilha li dan huwa bi ksur tal-jeddijiet tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha, l-attriċi fetħet din il-kawża u talbet illi l-qorti:

> »1. tiddikjara illi ġew u għadhom jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fil-Kostituzzjoni, artikolu 37, u fil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali (artikolu 1, Protokol 1);
>
> »2. tagħti rimedju xieraq u effettiv biex jiġi assigurat li l-leżjoni / leżjonijiet sofferti mill-esponenti ma jkomplux fis-seħħ liema rimedju għandu jikkomprendi u ma jkunx limitat għal rimedju komplet u aħħari u li ma jkunx tali li jwassal lill-esponenti li jkollu jirrikorri għall-proċeduri ġudizzjarji ulterjuri;
>
> »3. tagħti rimedji pekunarji biex tikkumpensa lill-esponenti kemm għad-danni pekunjarji kif ukoll għad-danni morali taħt dawk il-provvedimenti xierqa u opportuni u tikkundanna lill-konvenuti jew min minnhom sabiex iħallsu l-istess.
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

4. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

> »… … …
>
> »6. Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-*proviso* tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-istat huma wiesgħa ħafna. Għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur ma għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ.
>
> »7. *Inoltre* dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti.
>
> »8. Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din il-qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u *cioè* mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.
>
> »9. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso* li din il-qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.
>
> »10. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' <u>Amato Gauci *v.* Malta</u> rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciatieon by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*". Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet <u>Peter Ellis *et v.* Maġġur Alfred Cassar Reynaud *et*</u> tas-27 ta' Jannar 2017 qalet illi "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles".
>
> »11. Jekk ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond *de quo*, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta.

»12. Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*white paper* li ġġib l-isem: “Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta’ Riforma” f’Ġunju tal-2009. Din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b’mod superfluwu [*sic*] iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut.

»13. Xeraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta’ bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzata li tagħti dan il-fond b’kiri ... u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħet tagħżel dak iż-żmien, bħal tbigħ il-fond jew tikri l-fond bħala fond kummerċjali.«

5. Il-konvenuta Avril Agius wieġbet hekk:

»… … …

»4. *In vista* tal-ġeneralità tat-tieni talba rikorrenti li titlob għal “rimedju għandu jikkomprendi u ma jkunx limitat għal rimedju komplet u aħħari u li ma jkunx tali li jwassal għal lill-esponenti li jkollu jirrikorri [sic] għall-proċeduri ġudizzjarji ulterjuri”, l-esponenti tissottometti li fl-ambitu ta’ proċeduri kostituzzjonali, ir-rimedji li jistgħu jingħataw lir-rikorrenti huma dawk dikjaratorji jew likwidazzjoni ta’ kumpens monetarju u mhux l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni kif implikat.

»5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandha tip-prova kif il-liġijiet attakkati minnha, u dejjem tenut kont taċ-ċirkostanzi partikolari ta’ dan il-każ, huma b’xi mod jew ieħor illegali, mhux fl-interess pubbliku u soċjali, u inġustifikabbli f’soċjetà demokratika li tħares u tħaddan is-sigurtà u l-ħarsien soċjali taċ-ċittadin. F’dan l-isfond, jiġi rilevat li l-esponenti hi mara anzjana ta’ disgħa u sebgħin (79) sena u ta’ mezzi li ma jippermettulhiex tixtri jew tikri akkomodazzjoni alternattiva.

»6. Finalment, fi kwalunkwe każ l-esponenti m’għandhiex tbati mill-ispejjeż jew danni ta’ kwalsiasi xorta in konnessjoni ma’ dawn il-proċeduri, u dan billi l-esponenti ma tista’ qatt tiġi penalizzata talli użufruwixxiet mid-drittijiet mogħtija lilha mil-liġi.«

6. L-Avukat tal-Istat kompla ressaq tweġiba ulterjuri fis-17 ta’ Ġunju 2021 u żied dawn l-eċċezzjonijiet:

»1. Bla ħsara għal dak ġà eċċeppit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, ir-rikorrenti ma jistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b’mod proporzjonat. Bis-saħħa ta’ dan l-artikolu, r-rikorrenti jista’ jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta’ abitazzjoni fl-1

ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. B'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-istat.

»2. Konsegwentement u kemm-il darba din il-qorti jidrilha li l-konvenuti qed jokkupaw il-fond mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din il-qorti m'għandhiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din il-qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-konvenut ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.«

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti fejn mhux kompatibbli ma din is-sentenza.

»2. Tilqa' *in parte* l-ewwel talba billi tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fundamentali skont artiklu 1, Protokoll 1 tal-Konvenzjoni mill-konvenut Avukat tal-Istat bejn it-12 ta' Marzu 2020 u t-28 ta' Mejju 2021.

»3. Tilqa' *in parte* t-tieni u t-tielet talba billi tillikwida l-kumpens dovut fis-somma ta' €3,786.71 u tordna lill-konvenut Avukat tal-Istat biex iħallas l-istess ammont lir-rikorrenti.

»Bl-ispejjeż, inklużi dawk tal-konvenuta Avril Agius, a kariku tal-Avukat tal-Istat.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn li huma relevanti għall-appelli, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … …

»L-attriċi targumenta illi l-kera li qed tirċievi hija baxxa ħafna u li l-inkwilina qiegħda tittraskura l-manutenzjoni tal-proprjetà tant illi nkarigat lill-Perit Colin Zammit sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-post in kwistjoni. Il-Perit Zammit ħejja żewġ rapporti, wieħed datat 11 ta' Marzu 2020 li permezz tiegħu ikkonstata l-valur lokatizzju ta' €350 fix-xahar u ieħor fil-11 ta' Frar 2021 li permezz tiegħu kkonstata l-valur lokatizzju ta' €700 fix-xahar. Il-Perit Zammit ikkonkluda wkoll illi hemm nuqqas ta' manutenzjoni tant li hemm xi soqfa li għandhom bżonn

jinbidlu. Min-naħa l-oħra, l-konvenut Avukat tal-Istat ppreżenta rapport mħejji mill-Perit Paul Buhagiar li wara li żar il-fond fit-21 ta' Lulju 2021 stabilixxa l-valur lokatizzju tal-fond ta' €226.67.

»L-attriċi għandha dritt tallega l-i*status* ta' vittma mid-data tal-akkwist 'il quddiem, in kwantu hija sid ta' post mikri lill-konvenuta b'kera kkontrollata mil-liġi.

»Fil-mori tas-smigħ ta' din il-kawża ġie ppromulgat u daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. L-Avukat tal-Istat ippreżenta eċċezzjoni ulterjuri, fis-sens li din il-liġi issa toħloq bilanċ ġust bejn is-sid u l-kerrej. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, r-rikorrenti ssostni li anke dan l-att huwa leżiv tad-dritt tat-tgawdija tal-proprjetà, għalkemm ma talbitx emenda appożita fir-rikors promotur. Il-qorti iżda sejra tikkunsidra jekk dan l-Att jiksirx id-drittijiet fundamentali, anke għaliex f'kawża kostituzzjonali l-qorti għandha setgħat mill-iktar wiesgħa u tista' saħansitra tiddeċiedi *ultra vires*.

»Qabel tiddeċiedi dwar dan, iżda, sejra tittratta l-kweżit tar-rikorrent li l-kawża fetħitha qabel ma daħal fis-seħħ l-istess Att u allura kellha aspettattiva leġittima li tibbenefika mir-reġim legali anterjuri u titlob l-iżgumbrament tal-inkwilina jew almenu titlob lill-qorti biex tiddikjara li l-inkwilina ma tistax tkompli tirrikorri għall-ħarsien tal-liġijiet tal-kera.

»Din il-qorti, kif issa ppreseduta, iddeċidiet fil-kawża Zarb *v.* Caruana li tapplika l-kunċett tal-aspettattiva leġittima favur inkwilin li għamlet spejjeż konsiderevoli fil-post lilha mikri bl-aspettattiva li l-kera kienet sejra tibqa' tiġġedded taħt il-liġi ta' dak iż-żmien:

»… … …

»… … … il-Qorti Kostituzzjonali, għalkemm aċċettat li l-inkwilina kellha aspettattiva leġittima li tibqa' bil-post b'kera baxx, din ma kinitx biżżejjed biex tħarisha minn bdil fil-liġi, anke għaliex din kienet meħtieġa biex jiġu protetti d-drittijiet fundamentali tas-sid:

> »"11. Wieħed jasal biex jaċċetta li persuna vulnerabbli kif inhi l-attriċi minħabba l-qligħ ferm limitat, kellha aspettattiva leġittima li minn kera baxxa kontrollata b'liġi speċjali mhux ser issib ruħha f'sitwazzjoni fejn ikollha tħallas kera tnax-il darba iktar minn dik li kienet qiegħda tħallas qabel saru l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Min-naħa l-oħra wieħed irid jiftakar li l-kera kienet stabbilita b'liġi, li tista' wkoll tinbidel minn żmien għal żmien. Dak li kien tajjeb fl-1979 ma jfissirx li għadu ġustifikat fl-2021.

»*In vista* ta' dan il-pronunzjament tal-Qorti Kostituzzjonali, ma jidhirx għalhekk li l-kunċett ta' aspettattiva leġittima jista' jservi ta' kenn għar-rikorrenti. Barra minn hekk, dak li għamlet il-liġi tat-2021 kienet – bla ma għalissa l-qorti tiddeċiedi kien tajjeb jew ħażin – li xxaqleb il-miżien iktar favur is-sid billi tipprovdi għal kera ekwu, u fl-istess ħin tipproteġi lill-inkwilin milli jispiċċa barra fit-triq. Dan jegħleb kwalunkwe tama li seta' kellha r-rikorrenti li tipproċedi ġudizzjarjament biex tiżgombra lill-inwilina. Anke jekk setgħet tkun tama leġittima, mhix biżżejjed biex tegħleb l-interess l-ieħor tal-ħarsien tal-inkwilini, kemm-il darba dan isir bid-debitu bilanċ tal-interessi rispettivi. Id-dritt fundamentali tas-sid mhuwiex, u qatt ma kien, li jiżgombra lill-inkwilin.

»Ir-rikorrenti tilmenta li l-Att XXIV tat-2021 ukoll jiksrilha d-dritt funda-mentali tat-tgawdija tal-proprjetà, l-ewwel għaliex il-kera mhuwiex

wieħed xieraq u t-tieni għaliex dak li jinteressaha hu li tieħu lura l-proprjetà battâla.

»Ir-rata ta' kera kummerċjali ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjetà. L-Att imsemmi jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk f'dan l-aspett l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex ġustifikat.

»Ir-rikorrenti iżda tmur *oltre* minn hekk. Għalkemm ma tgħidhiex fir-rikors promotur, fit-taqsima B tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, intitolata "Fatti fil-Qosor", tallega li għandha tliet ulied li waħda biss minnhom għandha fejn toqgħod. Is-sid m'għandux dritt assolut li jittermina l-kirja, imma kollox jiddependi miċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ tenut in kunsiderazzjoni bilanċ bejn l-esiġenzi tas-sidien u dawk tal-inkwilini:

»… … …

»Ir-rikorrenti xehdet permezz tal-*affidavit*, fejn m'għamlet l-ebda riferenza għal din l-allegazzjoni. Lanqas m'għamlet xi riferenza simili waqt il-kontro-eżami. Għalkemm bosta huma l-prinċipji ta' proċedura ċivili li jsofru modifikazzjoni fi proċeduri għall-ħarsien ta' jeddijiet fundamentali, il-prinċipju li min jallega jrid jipprova jibqa' wieħed sħiħ u mhux mittiefes; almenu żgur fejn ma jkunx hemm diffikultà biex l-allegazzjoni tiġi ppruvata.

»Ir-rikorrenti iżda għandha dritt ta' kumpens bejn it-12 ta' Marzu 2020 (data tal-akkwist) u t-28 ta' Mejju 2021 (data tal-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021).

»Il-kera aċċettabbli ta' €226.67 ikkonstatat mill-Perit Paul Buhagiar multiplikat b'14-il xahar u nofs jammonta għal €3,786.71. Tenut kont tal-qosor tal-perjodu involut m'hemmx bżonn is-solitu tnaqqis ulterjuri. Il-Qorti qiegħda takkorda wkoll €500 kumpens mhux pekunjarju.«

9. L-attriċi appellat b'rikors tat-23 ta' Mejju 2022 li l-Avukat tal-Istat wieġeb għalih, b'appell inċidentali, fit-8 ta' Ġunju 2022. Il-konvenuta Agius wieġbet, kemm għall-appell ewlieni u kemm għal dak inċidentali, fil-21 ta' Ġunju 2022. L-attriċi ma weġbitx għall-appell inċidentali.

10. L-ewwel aggravju tal-attriċi jolqot dawk il-partijiet tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti naqset milli tordna l-iżgumbrament tal-konvenuta Agius u naqset milli tiddikjara illi l-istess konvenuta Agius ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet relevanti tal-liġi biex tkompli tokkupa l-fond. L-aggrevju ġie mfisser hekk:

»1) Żgumbrament jew dikjarazzjoni li l-inkwilina m'għandhiex dritt għat-tgawdija tad-disposizzjonijiet protettivi tat-tiġdid tal-kirja skond il-Kap. 69

»Il-qorti in prim istanza għalkemm raviżat li hemm leżjoni tad-dritt tat-tgawdija tal-possedimenti tal-esponenti, irriteniet illi b'riżultat tal-bidla fil-liġi li ġiet fis-seħħ fl-aħħar ta' Mejju 2021, bħal li kieku tali leżjoni m'għadhiex isseħħ, u fil-fatt ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament u anke bbażat il-kalkolu tal-kumpens fuq dan it-terminu.

»Il-qorti fil-prim istanza kkumentat illi ma kienx hemm provi li l-esponenti riedet il-post lura f'idejha għalkemm dan issemma fin-nota ta' sottomissjonijiet. Dan m'huwiex il-każ u fil-fatt l-esponenti xehdet meta ippreżentat *affidavit* ulterjuri kif fuq spjegat fejn semmiet illi trid il-post lura f'idejha.

»L-esponenti tissottometti illi d-dritt tagħha tat-tgawdija tal-possedimenti tagħha jintitola kemm li jkollha lura l-post f'idejha jekk hija tkun tridu lura, u kif ukoll li hija tiġi debitament kumpensata għall-istess proprjetà.

»Bl-emendi fil-liġi fuq imsemmija, għalkemm il-liġi l-ġdida tistipula awment fil-kera sa massimu ta' 2% ta' kemm jiswa l-post fis-suq liberu, fir-realtà tali emendi ma jindirizzawx it-talba tal-esponenti sabiex tkun tista' tieħu lura l-post f'idejha fi żmien xieraq.

»*Inoltre*, l-esponenti tissottometti illi meta l-qorti in prim istanza ħadet konsiderazzjoni tal-eċċezzjoni ulterjuri tal-Avukat tal-Istat b'riżultat tal-emendi fuq imsemmija, dan fih innifsu leda d-drittijiet fondamentali tal-esponenti billi tali emendi kellhom effett li jbiddlu l-andament ta' din il-kawża u biex b'hekk inħoloq *inequality of arms* bi preġudizzju għat-talbiet tal-esponenti kif ibbażati fuq l-artikolu 1 Protokol 1.

»Fl-eżami tal-leżjoni a tenur tal-artikolu 1 Protokol 1, il-qorti hija tenuta li teżamina jekk hemmx *fair balance* u jekk il-piż li qed jintefa' fuq is-sid huwiex wieħed iktar tqil milli huwa konċess mil-liġi.

»Fil-każ odjern, l-esponenti tissottometti illi l-piż li qed tintalab li ġġorr hija, apparti l-kera tal-baxxa u l-konsiderazzjonijiet ta' natura finanzjarja, hemm piż ieħor li ma ġiex indirizzat u *cioè* l-piż li hija trid tibqa' tissoporti inkwilina fil-post tagħha meta hija stess għandha tfal u trid taħseb għalihom. Diġà għandha tifla waħda li ma kellhiex akkomodazzjoni u nefqet ammont sostanzjali sabiex hija tkun tista' ssib akkomodazzjoni għaliha u għaldaqstant fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa evidenti illi l-esponenti bħala omm,għandha d-dritt li tuża ħwejjiġha stess biex tieħu ħsieb lill-familja tagħha u mhux tħalli dan il-post f'idejn terzi.

»Ġaladarba ġiet raviżata leżjoni, huwa sottomess li l-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali għandhom mhux biss il-poter iżda wkoll l-obbligu li jaraw li tali leżjoni ma tibqax fis-seħħ. Dan l-aspett ġie trattat in prim istanza u a skans ta' ripetizzjoni l-esponenti tagħmel referenza għan-nota ta' sottomissjonijiet.

»*Stante* illi l-leżjoni hija doppja u *cioè* kemm għaliex hemm differenza fil-valur lokatizju fis-suq liberu u dak imħallas mill-inkwilina iżda iktar u iktar għaliex l-esponenti mhux qed tingħata l-possibilità li tirriprendi l-pussess fiżiku ta' ħwejjiġha, huma ż-żewġ sitwazzjonijiet li jridu jiġu

> epurati. Il-fatt li l-esponenti trid ħwejjiġha f'idejha għadu sal-lum ma ġiex indirizzat.«

11. Safejn irid illi l-fatt li l-Avukat tal-Istat tħalla jressaq eċċezzjoni ulterjuri – imsejsa fuq l-emendi li ddaħħlu bl-Att XXIV tal-2021 – huwa minnu nnifsu bi ksur tal-jeddijiet tal-attriċi, għax ċaħħad lill-attriċi minn *equality of arms*, dan l-aggravju huwa fieragħ. L-attriċi ngħatat kull opportunità li tirribatti għal dawk l-eċċezzjonijiet kemm billi ressqet *affidavit* ulterjuri kif ukoll fin-nota tas-sottomissjonijiet tagħha tal-24 ta' Frar 2022 li taqsima sħiħa tagħha twieġeb għall-argumenti tal-Avukat tal-Istat fit-tweġiba ulterjuri tiegħu, b'mod illi l-ewwel qorti setgħet tqis, u fil-fatt qieset, l-argumenti tal-attriċi dwar din il-materja.

12. Barra minn hekk, dawk l-emendi tejbu, mhux għarrqu, il-pożizzjoni tal-attriċi bħala sid-il-kera u, f'kull każ l-emendi ma tqisux li jagħtu rimedju wkoll għall-ksur li ġarrbat l-attriċi qabel id-dħul fis-seħħ tagħhom, b'mod li xorta l-attriċi tqieset li jistħoqqilha kumpens għall-ksur li laħqet ġarrbet sa dakinhar.

13. Lanqas ma għandu mis-sewwa l-argument tal-attriċi illi l-ewwel qorti "ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament" b'konsegwenza tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Ukoll qabel dawk l-emendi, il-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali għarfu illi safejn tidħol ir-relazzjoni bejn sid-il-kera u kerrej il-kompetenza tagħhom hi illi jgħidu illi l-kerrej ma jistax jinqeda b'dawk id-dispożizzjonijiet tal-liġi li jinstabu bi ksur tal-Kostituzzjoni jew tal-Konvenz-

joni, iżda mhux li jordnaw l-iżgumbrament, li jibqa' ta' kompetenza tal-qrati jew tribunali ordinarji[1].

14. Barra minn hekk, tgħid ħażin l-attriċi illi huwa biss bl-iżgumbrament li jingħata rimedju tajjeb u biżżejjed għall-ksur li ġarrbet. Ir-rimedju għandu jkun wieħed proporzjonat li jqis id-drittijiet u l-interessi kemm ta' parti u kemm tal-oħra. Jekk huwa minnu illi hemm ħtieġa soċjali għall-ħarsien tal-kerrej, ma jagħmilx sens li tgħid illi l-iżgumbrament huwa dejjem obbligatorju meta l-ksur tal-jedd tas-sid jikkonsisti f'nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-kumpens li jirċievi u l-kera xieraq: f'dak il-każ kumpens fi flus li jagħmel tajjeb għal dak in-nuqqas ta' proporzjolalità jkun rimedju tajjeb u biżżejjed[2].

15. Għall-istess raġuni tgħid ukoll ħażin l-attriċi li l-ewwel qorti ma messhiex "ibbażat il-kalkolu tal-kumpens fuq dan it-terminu [*viz.* id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021]". It-tribunali ordinarji issa, bis-saħħa ta' dawk l-emendi, għandhom is-setgħa li jordnaw żieda fil-kera fid-dawl tal-bilanċ li għandu jinżamm bejn il-ħarsien tad-drittijiet ta' sid il-kera u l-għanijiet soċjali tal-liġi, u għalhekk ma jibqax meħtieġ illi qorti ta' kompetenza kostituzzjonali tillikwida kumpens ukoll għal żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi.

---

1 Ara *e.g.* Joe Agius *et v.* Avukat Ġenerali *et*, Kost. 26 t'Ottubru 2022 (rik. nru 163/2019); Joseph Tabone *et v.* L-Avukat Ġenerali *et*, Kost. 30 ta' Ġunju 2021 (rik. nru 202/2019); Paul Farrugia *v.* Avukat tal-Istat *et*, Kost. 1 ta' Diċembru 2021 (rik. nru 148/20/1).

2 Ara *e.g.* Marshall and others *v.* Malta, Q.E.D.B, 11 ta' Ġunju 2020 (app. nº. 79177/16): "72. … … … eviction would not always be necessary. Indeed, when the measure did pursue a legitimate aim (such as the social protection of needy tenants), the adaptation of the future rent to present circumstances might be sufficient to repair the existing disproportionality and thus bring the violation to an end".

16. Barra minn hekk, l-emendi li ddaħħlu bl-Att XXIV tal-2021 jagħtu wkoll il-possibbiltà tar-rimedju ta' żgumbrament meta jintwera li ma hemmx aktar ħtieġa soċjali għall-protezzjoni tal-kerrej, iżda din, kif ġà għidna, hija materja ta' liġi ordinarja fil-kompetenza tat-tribunali ordinarji. L-attriċi ma tistax tilmenta minn dawn id-dispożizzjonijiet ġodda qabel ma qabel xejn tfittex ir-rimedji li jagħtuha, li jistgħu jkunu tajba u biżżejjed bla ħtieġa li jkollha tirrikorri quddiem il-qrati ta' kompetenza kostituzzjonali.

17. Fejn tgħid sew l-attriċi hu illi kellha ssir dikjarazzjoni fis-sens li l-konvenuta Agius ma tistax tinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-liġi kif kienu fiż-żmien relevanti biex tkompli ġġedded it-titolu tagħha, bla ħsara, naturalment, għall-applikabilità tal-liġi kif fis-seħħ illum. Għalkemm dikjarazzjonijiet bħal din jingħataw bħala parti mir-rimedju, fil-verità hija l-liġi ordinarja stess li ma tħallix lill-kerrej jinqeda bil-liġi kif kienet qabel iżda biss bil-liġi llum fis-seħħ biex iħares it-titolu tiegħu.

18. F'dan is-sens biss jista' jintlaqa' dan l-aggravju.

19. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tal-attriċi u l-aggravju waħdieni tal-Avukat tal-Istat li t-tnejn jolqtu l-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti, li l-attriċi tgħid illi għandu jiżdied waqt li l-Avukat tal-Istat igħid illi għandu jitnaqqas.

20. L-attriċi tfisser it-tieni aggravju tagħha hekk:

> »2) Danni Materjali u Danni Morali
>
> »… … … f'dak li jirrigwarda l-kumpens kif likwidat mill-ewwel qorti, il-qorti straħet fuq l-istima tal-Perit Buhagiar iżda ta' min jirrileva illi l-istima tal-Perit Buhagiar, apparti li hija stima *ex parte*, ma ħaditx in konsiderazzjoni l-valur tal-potenzjal tal-proprjetà u b'hekk m'hijiex stima tal-valur sħiħ tal-istess proprjetà. Jiġi rilevat illi l-istima tal-Perit

Colin Zammit hija ferm iktar viċin il-prezz tas-suq u konsegwentement il-kumpens likwidat mill-ewwel qorti f'dak li jirrigwarda danni materjali huwa sostanzjalment baxx u hemm lok li dan jiġi rivedut u awmentat.

»Apparti r-rata, l-ewwel qorti waqfet il-kalkolu tal-kumpens sa Mejju 2021 iżda l-esponenti jttenni li l-perjodu relattiv għandu jkopri l-perjodu kollu sakemm jirnexxielha tieħu lura l-proprjetà.

»Fuq dan l-aspett jiġi rilevat illi *stante* li l-esponenti kienet ġà intavolat dawn il-proċeduri, hija ma setgħetx tressaq talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma tippreġudika l-pożizzjoni tagħha. Anke kieku ressqet proċeduri quddiem il-bord, is-sentenzi tal-istess bord konsistentement jiddeċiedu l-kera l-ġdida topera minn dakinhar tas-sentenza … … …

»Huwa minnu li l-liġi tagħti l-possibilità ta' awmenti fil-kera *pendente lite*, però fir-realtà, *stante* li l-kera *pendente lite* m'hiex sussidjata mill-Awtorità tad-Djar, l-awmenti *pendente lite* kienu relattivament marġinali … … …

»*Inoltre* l-esponent trid tirriprendi l-pussess tal-proprjetà u kwalsijasi kumpens għandu jkopri wkoll l-perjodu ulterjuri li jkollha tistenna f'każ li din l-qorti ma takkordax t-talba għall-iżgumbrament.

»L-istess jingħad f'dak li jirrigwarda d-danni morali billi minkejja l-fatt li saru emendi fil-liġi fejn inħoloq mekkaniżmu għall-awment tal-kera, tali mekkaniżmu ta' 2% fuq il-valur tal-fond huwa mekkaniżmu baxx kif anke raviżat l-ewwel qorti u, apparti dan, ma nħoloq ebda mekkaniżmu li jintitola lis-sid jirriprendi l-pussess tal-fond fi żmien xieraq; addirittura s-sid għadu marbut b'dan li hemm dispost fil-Kap. 69 fejn, irid jew ma jridx, l-inkwilin għandu dritt ikompli jipperpetwa l-kirja għal żmien indefinit u indeterminat.

»Konsegwentement dawn huma aspetti li għandhom jinkwadraw ruħhom fuq il-kondotta tal-istat u għandhom jiġu riflessi fil-kalkolu tad-danni morali.«

21. L-Avukat tal-Istat fisser l-aggravju tiegħu hekk:

»L-Aggravju: L-ewwel qorti kellha xorta waħda tagħmel is-solitu tnaqqis mill-ammont totali tal-valur lokatizju perċepibbli mis-sid tul iż-żmien

»L-esponent ma jaqbilx mal-konklużjoni tal-ewwel qorti illi "Tenut kont tal-qosor tal-perjodu involut m'hemmx bżonn is-solitu tnaqqis ulterjuri".

»… … … it-tul jew qosor tal-perjodu ta' leżjoni ma jinċidix fuq it-tnaqqis illi dejjem isir mit-total tal-valur lokatizzju perċepibbli f'dawn il-każi;

»Fil-kawża <u>Cauchi *v.* Malta</u> li ġiet deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, il-Qorti Ewropea kienet iddeċidiet billi mill-ammont riżultanti ta' kera perċepibbli fis-suq miftuħ skont il-valur ikkonstatat mill-perit tekniku jitnaqqas l-ewwelnett l-ammont ta' kera perċepita mir-rikorrenti, u t-tieninett jonqsu wkoll: (i) tletin fil-mija (30%) tal-ammont rimanenti *stante* li l-miżura kienet fl-interess pubbliku; u (ii) għoxrin fil-mija (20%) tal-ammont għaliex ma hemm ebda garanzija illi l-fond kien jinkera matul dawn is-snin kollha.

»Għalkemm l-esponent jisħaq illi l-persentaġġi ta' tnaqqis fil-kawża <u>Cauchi *v.* Malta</u> huma biss gwida u li dawn jistgħu jiżdiedu u jitnaqqsu xi ftit mill-qrati skont il-fattispeċie tal-każ, l-esponent iqis illi xi tip ta' tnaqqis dejjem għandu jsir għaliex kienet il-Qorti Ewropea stess illi qieset illi l-ammont ta' valur lokatizzju perċepibbli fil-perjodu rilevanti m'għandux jingħata fl-intier tiegħu minħabba, *inter alia*, dawn iż-żewġ fatturi importantissimi. Biss biss, il-kera li ġiet verament perċepita ċertament m'għandhiex tingħata mal-ammont ta' kumpens pekunjarju. Għaldaqstant, l-esponent ma jaqbilx illi għandu jingħata l-ammont kollu ta' valur lokatizju perċepibbli fis-suq miftuħ skont kif konstatat mill-perit, sempliċiment għaliex il-qorti qieset illi perjodu huwa qasir;

»Terġa' u tgħid għandu jiġi rilevat illi l-ewwel qorti llikwidat ukoll ħames mitt euro f'danni non-pekunjarji għal perjodu rilevanti ta' erbatax-il xahar, b'żieda mal-ammont ta' danni pekunjarju kkalkulat mingħajr ebda tnaqqis!

»F'kawżi sussegwenti għal dik ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u>, il-Qorti Ewropea llikwidat kumpens li terġa' u tgħid huwa f'persentaġġ inqas mit-total ta' valur lokatizzju perċepibbli, … … …

»… … …

»Għalhekk jidher illi minkejja l-gwida ġenerali f'<u>Cauchi *v.* Malta</u>, in linja ġenerali l-qrati f'kawżi ta' din ix-xorta jagħtu kumpens li ma jkunx *oltre* l-30-40% tal-valur lokatizzju kkonstatat mill-perit tekniku maħtur minnha wara li jitnaqqsu l-pagamenti ta' kera li l-attur tkun rċiviet taħt il-protezzjoni tal-liġi antika.

»Jista' jagħti l-każ illi l-ewwel qorti ħasset illi għandha tkun daqshekk ġeneruża fil-kumpens mogħti sempliċiment għaliex l-ammont ta' valur lokatizju, peress illi l-perjodu rilevanti huwa wieħed qasir, kien "baxx" meta mqabbel ma' ammonti oħra li ġie li ġew ordnati f'dawn it-tip ta' kawżi. Dan anki għaliex l-ewwel qorti ordnat illi jingħata kumpens ġeneruż immens ta' €500 bħala danni non-pekunjarji, għal leżjoni ta' 14-il xahar;

»Wieħed jista' forsi jikkunsidra, skont iċ-ċirkostanzi ta' dak li jkun, illi kumpens f'ammont ta' €3,786.71ċ (tlitt elef, seba' mija u sitta u tmenin euro u wieħed u sebgħin ċenteżmi) huwa baxx, iżda jekk dan il-ħsieb isir prinċipju meħud bħala *quasi*-preċedent, ikun ifisser illi li kieku l-valur lokatizju ta' fond f'sena jkun ferm għoli kif ġie li ġara, xorta waħda għandu jingħata kollu, għaliex l-ewwel qorti kkwalifikat ir-raġuni tagħha li ma tnaqqasx mill-valur biss "tenut kont tal-qosor tal-perjodu" u mhux minħabba li l-ammont huwa baxx.

»Minkejja dan, l-esponent xorta waħda jqis illi dina l-qorti għandha timxi mal-linji gwida mogħtija mill-Qorti Ewropea u tordna tnaqqis skont il-ġurisprudenza li dejjem naqqset l-ammont ta' valur lokatizju perċepibbli għal bejn 50 u 70% sabiex waslet għal ammont ta' kumpens pekunjarju.

»Meħud dan kollu in konsiderazzjoni, l-esponent iqis illi l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qieset illi ma kellu jsir ebda tnaqqis ulterjuri mill-ammont ta' valur lokatizju total perċepibbli mis-sidt fis-suq miftuħ fil-perjodu rilevanti, u għalhekk iqis illi għandu jsir tnaqqis ta' madwar 60 fil-mija (60%) ta' dan l-ammont, skont dak li jidhrilha xieraq dina l-qorti, wara li titnaqqas il-kera perċepita mis-sidt tul il-perjodu rilevanti.«

22. Ġà rajna[3] illi l-attriċi ma għandhiex raġun tippretendi żgumbrament, u għalhekk l-argument li għandha tingħata kumpens pekunjarju kalkolat sa dakinhar li tikseb lura l-pussess tal-fond huwa ħażin. Rajna wkoll[4] illi llum l-attriċi tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera biex iżid il-kera, u għalhekk ma huwiex meħtieġ li fil-kawża tal-lum jiġi likwidat kumpens għal żmien wara li l-emendi fil-liġi taw lill-attriċi dik is-setgħa.

23. Huwa wkoll ħażin l-argument tal-attriċi "illi *stante* li l-esponenti kienet ġà intavolat dawn il-proċeduri, hija ma setgħetx tressaq talba quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma tippreġudika l-pożizzjoni tagħha". Il-kumpens li jistħoqq lill-attriċi għaż-żmien li fih ġarrbet ksur tad-drittijiet tagħha għax il-liġi dak iż-żmien ma kinitx tagħti r-rimedji ordinarji li tagħti llum jibqa' sħiħ, għax l-emendi l-ġodda jagħtu rimedju għall-ġejjieni, mhux għall-imgħoddi. Kienet l-attriċi li fetħet il-kawża quddiem il-bord fis-16 ta' Frar 2023 u *cioè* kważi sentejn wara li daħlu fis-seħħ l-emendi tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk *imputet sibi* jekk tilfet iż-żieda fil-kera li setgħet kisbet għal dak iż-żmien.

24. L-aggravju tal-attriċi huwa għalhekk miċħud.

25. Min-naħa l-oħra l-qorti taqbel mal-argument tal-Avukat tal-Istat illi kellu jsir it-tnaqqis li jridu l-kriterji ta' <u>Cauchi</u>. Il-"qosor tal-perjodu" li għalih għandu jingħata kumpens *se mai* kellu jwassal għal tnaqqis fid-danni morali, aktar u aktar meta tqis ukoll illi l-attriċi kisbet il-fond b'donazzoni u għaliha kollox kien qligħ.

---

3 Para. 14, *supra*

4 Para. 15, *supra*

26. Dwar il-valur lokatizju tal-fond kemm l-attriċi u kemm l-Avukat tal-Istat ressqu stima ta' perit imqabbad minnhom. Il-qorti iżda hija tal-fehma illi ebda waħda minn dawn l-istejjem ma tagħti valur xieraq.

27. Il-perit imqabbad mill-Avukat tal-Istat osserva li wasal għal valur lokatizju wara li qies illi "skond leġislazzjonijiet riċenti" l-kera xieraq għandu jitqies daqs tnejn fil-mija (2%) tal-valur kapitali tal-fond fis-suq ħieles. Fir-rapport tiegħu a *fol*. 174 tal-proċess jgħid hekk:

> »Dan jirriżulta f'valur preżenti tas-sit, fi stat liberu u frank, ta' mija u sitta u tletin elf euro (€136,000). Dan il-valur huwa mqarrab għall-eqreb €500.
>
> »Il-kera ġusta, skond leġislazzjonijiet riċenti, qed tittieħed għal mhux iżjed minn 2.0% tal-valur tal-appartament u għalhekk tammonta għal €2,720 fis-sena jew €226.67 fix-xahar ... ...«[5]

28. Meta l-liġi tqis illi l-kera għandu jkun ta' mhux aktar minn tnejn fil-mija tal-valur kapitali tal-fond, qiegħda tqis ukoll l-għanijiet soċjali tal-liġijiet tal-kera. Il-kera għalhekk ġà huwa anqas mill-kera fis-suq u jekk isir it-tnaqqis kif trid is-sentenza ta' <u>Cauchi</u> il-kera jiġi mnaqqas aktar milli hu xieraq.

29. Min-naħa l-oħra l-kera kif kalkolat mill-perit imqabbad mill-attriċi wkoll ma jidhirx wieħed xieraq. Kera ta' seba' mitt ewro (€700) fix-xahar kif kalkolat mill-perit huwa qrib sebgħa fil-mija (7%) tal-valur kapitali li l-perit stess qal li jiswa l-fond fis-suq ħieles[6]. Barra minn hekk il-perit ma qiesx illi l-fond jeħtieġ tiswijiet u manutenzjoni.

30. Meqjusa ż-żewġ rapporti tal-periti *ex parte*, u meqjus ukoll il-valur kapitali ta' mija u sitta u tletin elf ewro (€136,000) stmat mill-perit imqabbad mill-

---

5 *Fol.* 174

6 Il-perit xehed illi l-fond jiswa "*in excess of €120,000*" (*fol.* 22).

Avukat tal-Istat, li hu aktar minn dak stmat mill-perit imqabbad mill-attriċi, l-qorti hija tal-fehma li kera xieraq tal-fond fis-suq ħieles ikun madwar erba' mitt ewro (€400) fix-xahar, jew erbat elef u tmien mitt ewro (€4,800) fis-sena.

31. Il-perjodu relevanti huwa ta' madwar erbatax-il xahar u nofs, bejn it-12 ta' Marzu 2020 u l-1 ta' Ġunju 2021, u għalhekk il-kera li setgħet daħħlet l-attriċi fis-suq jiġi ħamest elef u tmien mitt ewro (€5,800). Wara li jsir it-tnaqqis li jridu l-kriterji ta' Cauchi, jifdal madwar tlitt elef, mitejn u ħamsin ewro (≈ €3,250). Fl-istess żmien l-attriċi daħħlet jew setgħet daħħlet mitejn u tnejn u sittin ewro (€262) li jfisser li t-telf li ġarrbet huwa madwar tlitt elef ewro (≈ €3,000).

32. Peress li l-ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi seħħ biss għal żmien relattivament qasir, u ftit wara li nfetħet il-kawża tal-lum daħlu fis-seħħ l-emendi fil-liġijiet tal-kera bl-Att XXIV tal-2021, il-qorti hija tal-fehma illi ma huwiex il-każ li jitħallas kumpens għal danni morali.

33. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tnaqqas id-danni li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-attriċi għal tlitt elef ewro (€3,000) u tippreċiża illi l-konvenuta Agius ma tistax tinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-liġi kif kienu fiż-żmien relevanti biex iġġedded it-titolu tagħha, bla ħsara iżda għad-drittijiet tal-partijiet taħt il-liġi kif fis-seħħ illum. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

34. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata. Dawk tal-appell ewlieni tal-attriċi tħallashom l-attriċi waqt illi dawk tal-appell inċidentali jinqasmu bin-nofs bejn l-attriċi u l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da