QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Ottubru, 2023.

Numru 53

Rikors numru 380/21/1 LM

Tabib Dottor Jacob Vella, Dolores Vella u Rebecca Vella

v.

Paul Magro, Grace Magro u l-Avukat tal-Istat

1. L-intimat Avukat tal-Istat appella mis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat-28 ta' Settembru 2022, li sabet li l-kirja tal-fond *11, Ideal Apts, Fl 3, Triq l-Isqof F.S. Caruana, L-Imsida* favur l-intimati Magro, kif protetta bl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"], kemm qabel u kif ukoll wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent Tabib Dr. Jacob Vella mħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali

[“il-Konvenzjoni”] u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [“il-Kostituzzjoni”], u konsegwentement ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens ta’ ħmistax-il elf u ħames mitt ewro (€15,500) bħala danni pekunarji u non-pekunarji. Bl-ispejjeż interament a karigu tal-Avukat tal-Istat.

2. L-appell tal-Avukat tal-Istat huwa minn dik il-parti tas-sentenza fejn instab ksur ta’ drittijiet fundamentali wara l-emendi introdotti bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Jilmenta wkoll li l-kumpens mogħti huwa eċċessiv u li hemm lok għal temperament fil-kap tal-ispejjeż.

<u>Preliminari</u>

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma:

3.1. Il-fond oġġett tal-kawża hu appartament b’kejl ta’ madwar mitt (100) metru kwadru (*11, Ideal Apts, Fl 3, Triq l-Isqof F.S. Caruana, L-Imsida).* Fih żewġt ikmamar tas-sodda u kamra tal-banju waħda[1];

3.2. Il-fond kien proprjetà ta’ Joseph Vella, in-nannu patern tar-rikorrenti Tabib Dr. Jacob Vella u Rebecca Vella;

[1] Fol. 71.

3.3. Fl-1972 Joseph Vella tah b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' sbatax-il sena lil ċertu Gemma Fenech b'ċens ta' tmenin Lira Maltin (Lm80)[2];

3.4. Fil-11 ta' Lulju 1976 miet Joseph Vella li ħalla b'titolu ta' prelegat a favur is-sitt uliedu, fosthom Francis *sive* Francesco Vella (missier ir-rikorrenti Tabib Dr. Jacob Vella u Rebecca Vella) 1/6 porzjon indiviż kull wieħed il-*piena* u assoluta proprjetà tal-blokk ta' appartamenti li jinkludi l-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri[3];

3.5. Fit-12 ta' Jannar 1979 l-enfitewta Gemma Fenech ittrasferiet il-perjodu ta' ċens rimanenti lill-intimati konjuġi Magro;

3.6. B'kuntratt ta' immissjoni fil-pussess u diviżjoni tat-30 ta' Novembru 1985, l-eredi ta' Joseph u martu Paolina Vella assenjaw il-blokk kollu bl-isem '*Ideal Flats'* f'Bishop Street, l-Imsida lil Francis *sive* Francesco Vella, missier ir-rikorrenti Tabib Dr. Jacob Vella u Rebecca Vella;

3.7. L-enfitewsi skadiet fit-8 ta' Ottubru 1989. Madankollu l-konjuġi Magro komplew jgħixu fil-fond bis-saħħa tal-Kap. 158 b'kera ta' Lm160 fis-sena;

[2] Fol. 33 *et seq*.
[3] Fol. 19.

3.8. Francesco Vella miet fit-12 ta' Mejju 2012. Ħalla b'legat lir-rikorrenti martu, Dolores Vella, ¼ *in piena* proprjetà u l-użufrutt u tgawdija tal-beni kollha tiegħu. Bħala eredi innomina liż-żewġt itfal, ir-rikorrenti l-oħra[4];

3.9. B'kuntratt pubbliku li sar fid-29 ta' Novembru 2018: (i) ir-rikorrenti Doris Vella u Rebecca Vella *inter alia* ttrasferew lir-rikorrent Tabib Jacob Vella ħamsa minn tmienja (5/8) porzjon indiviż tal-fond inkwistjoni; u (ii) Doris Vella irrinunzjat għalkollox għad-dritt ta' użufrutt imħalli lilha minn żewġha Francis[5].

4. Fil-31 ta' Mejju 2021 ir-rikorrent fetħu l-kawża. Qalu li l-għoti ta' dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja kien l-uniku mod kif l-awturi tagħhom setgħu jipproteġu l-fond għaliex ma kienx dekontrollat. Jilmentaw li bil-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 taw u għadhom qegħdin jagħtu lill-intimati Magro, sfaw imċaħħdin mit-tgawdija ta' din il-proprjetà, mingħajr qatt ma ngħataw kumpens xieraq għalhekk, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

---

[4] Fol. 11 *et seq*.
[5] Fol. 15 *et seq*.

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

> *"**I. Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2), 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att XXVII tal-2018, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Paul Magro (K.I. 217655M) u Grace Magro (K.I. 248854M) u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond 11, Ideal Apts, Fl. 3, Triq l-Isqof F.S. Caruana, l-Imsida, proprjetà tal-istess rikorrenti.*
>
> ***II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 11, Ideal Apts, Fl 3, Triq l-Isqof F.S. Caruana, l-Imsida bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*
>
> ***III. Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.*
>
> ***IV. Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti u ai termini tal-liġi.*
>
> ***V. Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> ***Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni".***

6. Permezz ta' risposta preżentata fil-21 ta' Ġunju 2021 l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi:

> *"6. ... ma hux minnu li l-Artikoli 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, irendu r-ripreża tal-fond de quo impossibbli u jagħtu rilokazzjoni indefinita;*

...

10. Illi ... l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B permezz tal-Att XVII tas-sena 2018 ifisser illi ***mill-10 ta' April, 2018*** *is-sidien bdew igawdu minn drittijiet ġodda u l-pożizzjoni tagħhom ġiet iżjed favorevoli. Is-subinċiż 8(b), per eżempju, jagħti dritt ġdid għar-ripreża tal-fond mikri meta s-sid jipprova li l-inkwilin m'għandux ħtieġa ta' protezzjoni soċjali – dan waħdu ikisser ir-regime ta' kirjiet protetti purche' dawn jaqgħu fl-ambitu tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ħlief għall-każijiet soċjali, u l-Artikolu 12A(8)(ii) jipprovdi li ebda inkwilin ma jista' jitqies bħala każ soċjali jekk l-Awtorità tad-Djar jew is-sid stess joffru residenza alternattiva għal tal-inqas 10 snin għall-istess kirja. l-Artikolu 12A(9) jipprovdi li kull min jikkwalifika bħala inkwilin, mill-banda l-oħra, ikollu terminu ta' okkupazzjoni ta' massimu ta' 5 snin, fl-għeluq ta' liema terminu jrid jivvaka l-fond mikri;*

11. L-emendi għall-Artikolu 12B li saru bl-Att XXIV tas-sena 2021, l-artikolu 12B(4) jagħti dritt ta' kumpens lis-sid għall-perijodu li l-inkwilin jista' jokkupa l-fond qabel ma jiżgombra minnu – li huwa aħjar għas-sid mid-doppju tal-kera li altrimenti kien ikun jistħoqq lis-sid. L-Artikolu 12B(8) il-ġdid jipprovdi li meta s-sitwazzjoni ekonomika tal-inkwilin tinbidel, is-sid ikollu d-dritt jerġa' jitlob li jsir means test, u jekk l-inkwilin ma jgħaddix il-means test irid jiżgombra fi żmien sentejn kif irid is-subinċiż 4. Tajjeb ukoll li jiġi rilevat li skont is-subinċiż 4, l-emendi l-ġodda japplikaw ukoll għal dawk il-kawżi li nbdew qabel id-dħul ta' dawn l-emendi;

12. Illi għalhekk, lanqas ma jista' jintqal li l-Artikolu 12B jipprovdi dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas li jirrendiha impossibi biex is-sid jirriprendi l-pussess tal-fond – anzi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna li l-effett tal-Artikolu 12B kien proprju dak li jwessa l-opportunitajiet tas-sidien li jirriprendu lura l-fond tagħhom;

13. L-emendi l-ġodda introduċew Artikolu ġdid li huwa 12Ċ li jipprovdi li s-sid jista' jitlob ir-ripreża tal-pussess jekk għandu bżonn il-fond bħala residenza tiegħu jew għall-axxendenti jew dixxendenti tiegħu u f'każ li l-inkwilin għandu residenza alternattiva – dan l-Artikolu jħaddem il-kunċett ta' nuqqas ta' protezzjoni soċjali li kienu jinsabu fl-Artikolu 12B qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tas-sena 2021, bl-istess eċċezzjoni f'każ li l-inkwilin għandu 65 sena jew iżjed;

14. Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tajjeb li jintqal li bl-effett tal-emendi tal-Att XXIV tas-sena 2021, il-kontenut ta' dan l-Artikolu huwa mingħajr preġudizzju għal dak provdut fl-Artikolu 12B;

15. Illi l-emendi għall-Kap. 158 skont l-Att XXIV tas-sena 2021 jipprovdu kif anke meta jmut l-inkwilin, ħlief għall-armla tiegħu, u l-aħwa f'każ li l-kirja kienet konġunta u kienu qed jgħixu fil-fond, kwalunkwe

persuna li tkun qed tokkupa l-fond ikollha toħroġ minnu sa żmien 5 snin mill-mewt tal-inkwilin;

...

37. Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;

38. Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eċċezzjoni tinċidi għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti. Fil-każ tar-rikorrenti Jacob Vella, jirriżulta mill-atti promoturi illi l-istess rikorrenti akkwista l-fond kollu biss fid-29 ta' Novembru, 2018 u għaldaqstant ma jistax jippretendi kwalunkwe tip ta' kumpens għal żmenijiet qabel ma akkwista u ġie fil-pussess tal-fond. Fl-aħjar ipotesi għalih, u subordinatament għall-premess, l-interess tar-rikorrenti Jacob Vella ma jistax imur lura iżjed minn meta wiret il-porzjoni li ħallielu missieru, jekk tassew iġib prova sodisfaċenti, u dato ma non concesso, f'każ li dina l-Onorabbli Qorti kellha tikkunsidra dik il-linja, kwalunkwe kumpens irid ikun ukoll proporzjonat mas-sehem li kellu"

7. B'risposta ppreżentata fl-24 ta' Ġunju 2021, l-inkwilini wieġbu illi mhumiex il-leġittimi kontradittturi f'kawża ta' din ix-xorta u li hemm rimedju biex huma jitpoġġew taħt test tal-mezzi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

8. B'sentenza mogħtija fit-28 ta' Settembru 2022 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati Magro;

2) Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat u tiddikjara li r-rikorrenti Maria Dolores u Rebecca Vella m'għandhomx interess ġuridiku biżżejjed f'dawn il-proċeduri;

3) Tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

4) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent billi tiddikjara u tiddeċiedi li konsegwenza tal-artikolu 12, 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta'

Malta, huwa diffiċli għar-rikorrent li jirriprendi lura l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri;

5) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u tiddikjara li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-fond bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

6) Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent, il-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent s-somma komplessiva ta' ħmistax-il elf u ħames mitt Euro (€15,500).

...

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

<u>L-Appell</u>

9. L-Avukat tal-istat appella b'rikors ippreżentat fit-13 ta' Ottubru 2022 fejn jilmenta illi:

i. Kuntrarjament għal dak li ddeċidiet l-Ewwel Qorti, l-Artikolu 12B moqri flimkien mal-Artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 mhuwiex leżiv għall-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà;

ii. hemm lok għal temperament fil-kap tal-ispejjeż;

iii. il-kumpens mogħti mill-Ewwel Qorti huwa wieħed eċċessiv.

10. Talab għalhekk lil din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata *“għal dak li huwa relatat mal-aggravji msemmija, bl-ispejjeż ta’ dan l-appell jitħallsu mill-appellati.”*

11. Permezz ta’ risposta ppreżentata fit-3 ta’ April 2023 ir-rikorrenti wieġbu li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata. Talbu wkoll l-imgħax skont il-liġi fuq id-danni akkordati mill-Ewwel Qorti, u stiednu lil din il-Qorti tikkonsidra jekk hemmx lok li tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż skont l-Artikolu 244(4) tal-Kap. 12.

Konsiderazzjonijiet:

12. L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat jirreferi limitatament għall-perjodu li ġie wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018. Jgħid li kuntrarjament għal dak li ddeċidiet l-Ewwel Qorti, l-Artikolu 12B moqri flimkien mal-Artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 mhuwiex leżiv għall-jedd għat-tgawdija tal-proprjetà.

13. Ir-rikorrenti wieġbu illi s-senteza appellata hi ġusta u timmerita konferma. Jikkontendu li kieku ħadu lura l-fond fl-1989, meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika, setgħu rrinovawh biex illum ikun jiswa’ aktar minn €175,000 kif valutat mill-periti tekniċi u setgħu jikruh b’kera ta’ madwar €700 u €850 fix-xahar. Jgħid li fil-fatt, kemm il-Qrati lokali u kif

ukoll il-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [QEDB] iddikjaraw li l-Att XXVI tal-2018 xorta kien wieħed leżiv.

14. Sa fejn rilevanti għal dan l-aggravju, il-Qorti tal-ewwel grad għamlet il-konsiderazzjonijiet segwenti:

> *"18. Din il-Qorti, filwaqt li tikkonċedi li matul is-snin saru tentattivi serji min-naħa tal-leġislatur sabiex jiġu ndirizzati il-lanjanzi kostituzzjonali ta' sidien tal-proprjetà bħar-rikorrenti permezz ta' emendi fil-liġijiet eżistenti tal-kera, però xorta waħda jibqa' l-fatt li s-sidien ta' proprjetà soġġetta għal kirja protetta, ma jistgħux jieħdu l-proprjetà tagħhom lura fejn l-inkwilin ikun qiegħed josserva l-kundizzjonijiet tal-kirja, u jkun qiegħed iżomm il-fond kif suppost, u jkun qiegħed iħallas il-kera dovuta minnu fil-ħin. It-teħid lura tal-fond mis-sid jiddependi fuq il-mod kif ikun qiegħed iġib ruħhu l-inkwilin tul il-kirja, u fejn l-inkwilin ikun qiegħed josserva l-obbligi tiegħu skont il-liġi, m'hemmx mod kif is-sid jista' jieħu l-proprjetà tiegħu lura. Anki l-provvedimenti tal-liġi li jipprovdu għal test tal-mezzi u għal sitwazzjoni fejn il-fond jista' jirriverti lura fil-pussess tas-sid f'każ li dan ikun jeħtieġ il-fond għall-bżonnijiet tiegħu, huma disposizzjonijiet tal-liġi li qegħdin jimponu fuq is-sid tal-fond il-ħtieġa li jinvolvi ruħhu fi proċeduri legali li jieħdu l-ħin, f'aktar spejjeż u fuq kollox nuqqas ta' ċertezza dwar jekk ikunx jista' jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu wara proċeduri bħal dawn. Anki l-artikolu 12Ċ tal-Kap. 158, minkejja li jipprovdi għal sitwazzjonijiet fejn is-sid jista' jitlob il-fond tiegħu lura, wara proċeduri apposta quddiem il-Bord, jgħid illi talba bħal din ma tistax issir fejn li l-inkwilin ikollu aktar minn ħamsa u sittin sena. Għaldaqstant ma jkunx ġust li jingħad li r-rikorrent m'għandux raġun fl-ewwel talba tiegħu, għaliex fejn il-premessi u r-rekwiżiti stabbiliti mil-leġislatur fl-artikoli 12, 12A, 12B u 12Ċ tal-Kap. 158 ma jiġux sodisfatti, m'hemmx mod kif is-sid tal-fond ikun jista' jirriprendi l-proprjetà tiegħu lura. Fuq kollox jirriżulta li għal dan iż-żmien kollu, u minkejja li n-nannu patern tar-rikorrent Jacob Vella kkonċeda il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' sbatax-il sena, mal-iskadenza ta' din il-konċessjoni aktar minn tletin sena ilu, huwa sab ruħhu f'sitwazzjoni fejn ma setax jirriprendi lura l-pussess tal-fond. Ċertament li għall-futur prevedibbli, ir-rikorrent ma jistax jgħid li għandu rimedju għal-lanjanza tiegħu li huwa spiċċa mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, u għalhekk l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward ma jistgħux jiġu milqugħa ...*
>
> *...*
>
> *32. Il-Qorti tqis illi mill-atti jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, u*

l-ammont ta' kera li dan seta' jdaħħal li kieku il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu għamel riferiment ukoll għall-emendi promulgati permezz tal-Att XXIV tal-2021, u qal li bis-saħħa tal-emendi li saru fil-liġi f'dawn l-aħħar snin, dan l-element ta' sproporzjon ġie indirizzat mil-leġislatur. Il-Qorti iżda tirrileva li fil-każ odjern ġie ppruvat li r-rikorrent ilu bosta snin jirċievi ammont ta' kera li huwa irriżorju u li bl-ebda mod ma jista' jiġi paragunat ma' dak li huwa seta' jirċievi fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u għas-snin kollha li l-fond tar-rikorrent ilu okkupat mill-intimati fejn dawn baqgħu protetti fil-kirja li bdew igawdu ai termini tal-Att XXIII tal-1979, ir-rikorrent għandu jingħata kumpens. Dan għaliex kien biss bl-intervent leġislattiv tal-Istat li r-rikorrent sab ruħhu mċaħħad mill-użu u t-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

33. Il-Qorti tqis illi fil-każ odjern jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrent, jiġifieri €574.41 fis-sena,[6] u l-ammont ta' kera li r-rikorrent seta' jdaħħal li kieku tħalla jikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta minn dak li ġie stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà kien ta' €816 fl-1989, €1,119 fl-1994, €1,533 fl-1999, €2,100 fl-2004, €2,877 fl-2009, €3,941 fl-2014, €5,400 fl-2019 u fl-2020 u €6,125 fl-2021, li jagħtu total ta' €78,202.20[7] għal dawn is-snin kollha, filwaqt li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom attwalment daħħlu biss €15,091.25 mill-kera tal-fond[8], u l-kera attwalment imħallsa lir-rikorrent Dr Jacob Vella lanqas biss tirrifletti ż-żieda fil-kera li suppost qiegħed idaħħal minħabba ż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni tul is-snin. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jkun hemm rimedju għal dan it-telf soffert minnu. Il-Qorti tippreċiża li f'dan ir-rigward qegħda tqis ukoll il-fatt li sas-sena 2018 r-rikorrent kien is-sid biss ta' porzjon indiviż ta' tlieta minn tlieta (3/8) tal-fond in kwistjoni, filwaqt li kien is-sid tal-fond fl-intier tiegħu bejn l-2018 u l-2021. Għaldaqstant il-kera li r-rikorrent Dr Jacob Vella potenzjalment seta' jirċievi li kieku tħalla jikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, tammonta għal €39,904.00 [3/8 ta' €61,277.00 + 8/8 ta' €10,800.00 + €6,125.00]. Mill-kera attwalment riċevuta mingħand l-inkwilini, ir-rikorrent Dr Vella kien intitolat li jirċievi l-ammont ta' €7,521.00 (3/8 ta' €62.10 + €4,846 + €6,149.41 + €2,872.05; u 8/8 ta' €2,297.64. Dan iwassal għal telf potenzjali għar-rikorrent Jacob Vella fl-ammont ta' €32,383.00".

---

[6] B'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-31.01.2022, il-kera żdiedet għal €3,500 fis-sena, għalkemm il-Qorti żżid tippreċiża li hija saret taf dan biss min-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mir-rikorrenti, u mhux għax ġiet ippreżentata xi prova dwar dan.

[7] [€163.20 (€816/12); + €3,264 (€816 x 4); + €5,595 (€1,119 x 5); + €7,665 (€1,533 x 5); + €10,500 (€,2,100 x 5); + €14,385 (€2,877 x 5); + €19,705 (€3,941 x 5); + €10,800 (€5,400 x 2) + €6,125 = €78,202.20].

[8] Minn dak li jirriżulta mill-provi, ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom daħħlu kera fl-ammont ta' LM26.66 mit-8.10.1989-31.12.1989; LM160 x 13 bejn l-1990 u l-2003, li jammontaw għal LM2,080; LM239.93 x 11 bejn l-2003 u l-2013, għal total ta' LM2,639.23; u €574.41 fis-sena bejn l-2013 u l-2021 għal total ta' €6,318.51, sabiex b'hekk it-total ta' kera attwalment perċepita mis-sidien jammonta għal €15,091.25.

15. Din il-Qorti diġà tat għadd ta' sentenzi fir-rigward tal-emendi ntrodotti bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018[9]. Hekk pereżempju fis-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et**, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, ingħad hekk:

> *"15. Fir-rigward tal-ilment tal-appellant illi l-awment tal-kera jista' jsir sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu, din il-Qorti ukoll tqis illi l-argument tal-appellant m'ghandux mis-sewwa. Illi l-ewwel nett ghandu jinghad b'mod generali illi l-fatt illi perit ikun ifissa valur lokatizju ta' aktar minn 2% fuq is-suq liberu ma jfissirx illi fil-pajjiz kullhadd huwa lest illi jhallas dik is-somma ta' kera, u ghalhekk ma jfissirx illi din ir-rata hija wahda fissa ghaliex is-suq liberu jiddependi fuq supply and demand u ghalhekk dejjem jista' jkun varjazzjonijiet fir-rata tal-valur lokatizju. Inoltre, il-Qorti tosserva illi skont il-gurisprudenza ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea r-rata ta' kera percepita mis-sidien fejn jidhlu mizuri intizi ghallskopijiet ta' akkomodazzjoni socjali ma tridx tabilfors tkun ir-rata shiha li kieku kienet tkun pagabbli fuq is-suq liberu peress illi hawnhekk jidhlu konsiderazzjonijiet legittimi fl-interess generali intizi sabiex persuni vulnerabbli jkunu assigurati akkomodazzjoni. Illi mbaghad, mil-lat specifiku ta' dan il-kaz, il-Qorti taqbel mal-ewwel Qorti illi r-rata tal-valur lokatizju stabbilita mill-Perit Tekniku ta' 2.5% tal-valur tal-proprjeta`(fol. 511) hija ferm vicin il-percentwali ta' 2% stabbilita fil-ligi kif emendata ghall-kalkolu ta' kif ghandha tigi riveduta l-kirja u li ghalhekk huwa car illi fil-kaz de quo ma jistghax jinghad illi l-emedi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 huma lezivi tad-drittijiet tal-appellant.*
>
> *16. Ghalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-legislatur holoq mekkanizmu li jippermetti lis-sid idahhal kera xierqa, meqjusa l-ghanijiet u l-htigijiet socjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni socjali. Dan kif jidher partikolarment mill-fatt illi r-rata tal valur lokatizju stabbilita mill-Perit Tekniku Mario Axisa ghall-fond inkwistjoni hija ta' 2.5%, u cioe` rata verament qrib ghar-rata ta' 2% stabbilita mil-ligi".*

16. Dan il-ħsieb reġa' ġie mtenni f'għadd ta' sentenzi riċenti li tat fit-12 ta' Lulju, 2023. Dawn huma:

[9] Ara wkoll is-sentenza fl-ismijiet **Gerald Camilleri et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020.

16.1. **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et**, fejn il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kienu għadhom pendenti. Din il-Qorti ddeċidiet hekk:

> *"23. ... illum il-ġurnata l-Artikolu 12B(4) ġie emendat b'mod illi l-protezzjoni li jgawdu inkwilini li ma jissodisfawx it-test tal-mezzi tal-kapital ġiet ridotta għal sentejn, u f'dawk is-sentejn il-Bord jista' jiffissa kera mingħajr ebda limitu, inkluż il-limitu ta' 2% li jistabbilixxi l-Artikolu 12B. Fir-rigward tal-argument tal-attriċi li hija għadha qed tirċievi l-istess kera waqt li l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għadhom pendenti, il-Qorti tirrileva li kwalunkwe ilment dwar allegat dewmien fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola mhumiex is-suġġett ta' dawn il-proċeduri u għalhekk ma jistax jiġi akkordat kumpens li jieħu inkonsiderazzjoni dan l-allegat dewmien. L-attriċi stess tirrikonoxxi li l-leġiżlatur poġġa fis-seħħ sistema fejn il-Bord li Jirregola jista' jiffissa kera awmentata li għandha titħallas pendenti l-proċeduri, li għall-finijiet tal-iskop limitat ta' dawn il-proċeduri turi li l-emendi introdotti mil-leġiżlatur mit-2018 'il quddiem joffru rimedju komprensiv u adegwat għall-ilmenti tal-attriċi".*

16.2. **Caterina Schembri et v. Avukat tal-Istat**[10], każ fejn proċeduri quddiem il-Bord ma kinux infetħu billi ntlaħaq ftehim lokatizju bejn is-sid u l-inkwilin. Din il-Qorti ddeċidiet hekk:

> *"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 <u>Cauchi v. Malta</u>, 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 <u>wara</u> li Cauchi kienu diġà ntavolaw proċeduri kostituzzjonali quddiem il-Qrati nostrana".*

[10] Rikors numru 519/21/1NC deċiż minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 2023.

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".

16.3. **<u>Martin Bonnici et v. Avukat tal-Istat et</u>**, fejn ġie mtenni illi:

"9. L-Art. 12B tal-Kap. 158 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu, 2018, u ta l-jedd lil sidien il-kera li jitolbu l-awment tal-kera li ma jkunx iktar minn 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulu jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda.

10. Mill-1 ta' Awwissu, 2018, ma kien hemm xejn li jżomm lill-atturi milli jirrikorru għall-proċedura stabbilita fl-Art. 12B tal-Kap. 158. Din il-Qorti ripetutament qalet li minn dakinhar il-liġi bdiet toffri rimedju għar-reviżjoni tal-kera. L-argument li l-roċeduri kienu ser idumu xi sentejn jekk mhux iżjed, hu bla bażi ġialadarba mhux magħruf kemm kienu ser idumu. Apparti l-fatt li l-liġi tagħti l-jedd lil sid il-kera li jitlob awment pendente lite, ma jingħadx li l-Bord Li Jirregola l-Kera għandu jkollu rapport tal-periti tal-Bord sabiex jingħata dak l-awment. Inoltre, l-Art. 12B ma jipprovdix li l-awment għandu jingħata biss mid-data tas-sentenza li jagħti l-Bord Li Jirregola l-Kera".

16.4. **<u>Rosaria *sive* Maria Rosaria Sammut et v. Joseph Borg et</u>**:

"12. L-Att XXVII tal-2018 ħoloq diversi rimedji għal sidien ta' proprjetajiet milquta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, fosthom ir-rimedju biex jiżdied il-kera u jitneħħa l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneħħa l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm ħtieġa għal dik il-protezzjoni. Il-fatt illi fl-2021 il-

liġi kompliet tjiebet u tat aktar drittijiet lis-sidien ma jfissirx illi l-liġi bl-emendi tal-2018 kienet bi ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà.

13. Lanqas m'hu tajjeb l-argument l-ieħor tal-atturi illi fis-sentenza ta' Cauchi v. Malta l-Qorti Ewropea elenkat "ir-raġunijiet kollha li minħabba fihom il-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti ma waqfux permezz tal-introduzzjoni tal-Att [XXVII tal-2018]". Fis-sentenza ta' Cauchi l-Qorti Ewropea bl-ebda mod ma ppronunzjat ruħha dwar jekk ir-rimedji maħluqa bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 humiex effettivi jew le; anzi għamlitha ċara li ma kinitx qiegħda tippronunzja ruħha dwar ir-rimedji introdotti fis-sena 2018 permezz tal-art. 12B tal-Kap. 158:

> *»63. ... the Court considers that – without having to address the effectiveness or otherwise of the procedure introduced by Act nº XXVII of 2018 for the purposes of this complaint – even assuming that the new article 12B of the Ordinance provided for any relevant and effective safeguards, these had no bearing on the situation suffered by the applicant until the introduction of these amendments in 2018, and have no impact to date.«*

16.5. **<u>T.S.L. – Tourism Services Limited (C4608) v. Avukat tal-Istat</u>**.

17. Minn verifiki li għamlet din il-Qorti rriżulta li fit-30 ta' Diċembru 2020 ir-rikorrent Dr. Vella ppreżenta rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn *inter alia* talbu sabiex:

> *"2. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, il-kera ghandha tigi riveduta ghal ammont li ma jeccedix it-2% fil-mija fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuh tal-apartament numru 3, fil-binja numru 11 bl-isem Ideal Apartaments fi Triq l-isqof FS Caruana fl-Imsida, u jistabilixxi l-kera li ghandha tkun pagabbli mill-inkwilini intimati lill-esponenti;*
>
> *3. Jiddikjara u jiddeciedi illi ai termini tal-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ghandhom jigu imposti kondizzjonijiet godda li jirregolaw il-kirja vigenti ..."*

18. B'sentenza datata 31 ta' Jannar 2022 il-Bord iddeċieda hekk:

> *"1. **JILQA'** l-ewwel talba attriċi u jiddikjara li l-intimati Paul u Grace konjugi Magro huma l-inkwilini tal-fond appartament numru 3, fil-binja numru 11 'Ideal Apartments', Triq l-Isqof FS Caruana Msida, ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*
>
> *2. **JILQA'** t-tieni attrici fis-sens illi jiddikjara li l-intimati Paul u Grace konjugi Magro jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk jiddikjara **illi l-kera dovuta mill-istess intimati** għall-fond fuq imsemmi appartament numru 3, fil-binja numru 11 'Ideal Apartments', Triq l-Isqof FS Caruana, Msida **għandha tiżdied ghal tlitt elef u hames mitt Ewro (€3,500) fis-sena** b'effett mid-data ta' din is-sentenza **u jordna lill-intimati jibdew iħallsu lir-rikorrenti l-kera hawn stabbilita b'effett mid-data ta' din is-sentenza**;*
>
> *3. **JASTJENI** milli jieħu konjizzjoni tat-tielet talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet godda ghal kera stante li għandha tapplika l-Liġi".*

19. Il-Bord iffissa l-kera fis-somma ta' €3,500 fis-sena prinċipalment abbażi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Għall-finijiet ta' determinazzjoni tal-ammont tal-kera, il-Bord ra wkoll ir-relazzjoni tal-membri tekniċi tieghu u ċioè, il-Perit Mario Cassar u l-Perit Valerio Schembri pprezentata fil-5/10/2021 fejn wara li accedew fuq il-fond fit-13 ta' Settembru 2021 huma waslu ghal konkluzjoni li l-valur tal-fond in kwistjoni huwa ta' €175,000.*
>
> *...*
>
> *... tenut kont (i) tac-cirkostanzi tal-intimati, (ii) il-kera baxxa li huma jhallsu lir-rikorrenti (iii) il-valur tal-fond liberu u frank, (iv) il-proċedura ta' għoti ta' benefiċċju fuq il-kera mħallsa minn inkwilini li qeda titħaddem mill-Awtorita intervenuta u (v) finalment il-ħtieġa li jintlaħaq bilanċ proporzjonali bejn id-dritt tas-sid li jirċievi kera xierqa għall-hwejjgu li huma soġġetti għal restrizzjonijiet għal ghanjiet soċjali u d-dritt tal-inkwilini li jibqghu igawdu mill-protezzjoni socjali, l-kera tal-fond mertu tal-kawża f'dan il-każ **għandha tkun ta' €3,500 fis-sena** u ċjoe 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi b'effett mid-data tas-sentenza".*

20. Il-Qorti mhux se toqgħod tispekula x'seta' ddeċieda l-Bord kieku r-rikorrent Tabib Jacob Vella pproċeda quddiemu malli daħal fis-seħħ Artikolu 12B, *ossia* fl-1 ta' Awwissu 2018 minflok ma stenna sat-30 ta'

Diċembru 2020 biex jagħmel hekk. Bħala fatt illum hemm sentenza tal-Bord li sabet illi l-intimati inkwilini jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi u awmentat il-kera annwali pagabbli minnhom għal €3,500 b'effett mid-data tas-sentenza (31 ta' Jannar 2022). Awment dan ta' 2% tal-valur tal-fond kif stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord (€175,000), fosthom il-Perit Mario Cassar li għamel stima fl-istess ammont fil-kawża in eżami[11].

21. Skont il-perit tekniku, il-kera fis-suq ħieles hi 3.5% tal-valur tal-fond fis-suq. L-awment iffissat mill-Bord (€3,500 fis-sena) huwa għalhekk aktar min-nofs tal-kera li skont il-perit tekniku l-fond jista' jġib fis-suq ħieles (€6,125 fis-sena)[12].

22. F'sentenza reċenti mogħtija minn din il-Qorti fl-ismijiet **<u>Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo u Josephine konjuġi Azzopardi et</u>**[13] ingħad is-segwenti:

> *"11. Il-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post – u ma tagħtix, għalhekk, il-possibilità li sid-il kera jirċievi l-valur lokatizju sħiħ tal-fond fis-suq ħieles – ma jfissirx, b'daqshekk, illi m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin.*
>
> *12. Kienet il-Qorti Ewropea stess, fil-każ ta' <u>Cauchi v. Malta</u>, li ddikjarat li kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles m'huwiex*

[11] Fol. 69 *et seq*.
[12] 3.5% ta' €175,000 = €6,125 fis-sena.
[13] Deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022.

bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali. F'din is-sentenza l-qorti qalet hekk:

> *»103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value ... In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants ... With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim...*
>
> *»104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.«*

...

15. Barra minn hekk, huwa relevanti dak li qalet din il-qorti fis-sentenza tal-4 ta' Mejju 2022 fil-każ ta' <u>Albert Cassar et v. Il-Prim Ministru et</u>:

> *»27. … … … meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra ... ...«*

16. Jibqa' relevanti wkoll dak li qalet din il-qorti fis-sentenza mogħtija fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et</u>:

> *»23. Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.*

»24. Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.«

17. Ta' min ifakkar ukoll l-osservazzjoni ta' din il-qorti fl-istess każ ta' <u>Gerald Camilleri</u> illi:

»26. … … …jekk huwa tassew minnu illi l-kera fis-suq fiż-żmien relevanti jkun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%), ikun għaqli l-Bord li jirregola l-Kera illi, f'każijiet taħt l-art. 12B tal-Kap. 158, jiffissa kera li jkun eqreb lejn il-massimu milli lejn il-minimu li tagħti l-liġi biex tinżamm proporzjonalità raġonevoli bejn il-kera fis-suq u dak li tagħti l-liġi.«

23. L-istess osservazzjonijiet saru wkoll fis-sentenza fl-ismijiet **<u>Albert u Mariella konjuġi Cassar v. Il-Prim Ministru et</u>** deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Mejju 2022:

"28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali".

24. L-istess raġunament japplika għall-każ in eżami.

25. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.

26. Il-Qorti tosserva li għalkemm l-ilment tar-rikorrent kien jinkludi l-Art. 12A tal-Kap. 158 u l-Ewwel Qorti sabet ksur ukoll fir-rigward ta' dik id-dispożizzjoni, mill-atti ma jirriżultax li dik id-dispożizzjoni kienet tapplika għall-każ in eżami. Dan peress li l-kirja protetta bil-liġi daħlet fis-seħħ bl-

applikazzjoni tal-Art. 12 u mhux l-Art. 12A. Madankollu, l-Avukat tal-Istat ma nkludiex aggravju b'referenza għall-Art. 12A tal-Kap. 158.

27. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat (dwar il-kap tal-ispejjeż) sejjer jiġi kkonsidrat wara t-tielet aggravju permezz ta' liema l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-kumpens mogħti mill-Ewwel Qorti huwa wieħed eċċessiv kemm għal dak li huwa kumpens pekunarju kif ukoll għal dak li huwa kumpens morali.

Il-Kumpens Pekunarju

28. Dik il-parti tas-sentenza appellata li ddikjarat li r-rikorrenti Maria Dolores u Rebecca Vella m'għandhomx interess ġuridiku f'din il-kawża ma ġietx appellata. B'hekk dak il-kap tas-sentenza hu ġudikat.

29. Kwantu għar-rikorrent l-ieħor, it-Tabib Jacob Vella, l-Ewwel Qorti llikwidat kumpens pekunarju ta':

- sehem ta' tlieta minn tmienja (3/8) bejn l-1989 (sena li fiha wiret l-imsemmi sehem mingħand missieru) u l-2018; u

- sehem intier bejn l-2019 (meta akkwista sehem ommu u oħtu) sal-2021.

30. Kif diġà ngħad fir-rassenja tal-fatti li saret aktar 'l fuq, l-enfitewsi skadiet fit-8 ta' Ottubru 1989 meta l-fond kien jappartjeni lil Francesco Vella, missier ir-rikorrenti Tabib Dr. Jacob Vella u Rebecca Vella. Wara l-mewt ta' Francesco Vella, fit-12 ta' Mejju 2012, għalkemm wirtuh l-imsemmija wliedu, ir-rikorrenti martu, Dolores Vella, wirtet b'legat ¼ *in piena* proprjetà u l-użufrutt u tgawdija tal-beni kollha tiegħu. Kien imbagħad b'kuntratt pubbliku li sar fid-29 ta' Novembru 2018 illi:

(i) ir-rikorrenti Doris Vella u Rebecca Vella *inter alia* ttrasferew lir-rikorrent Tabib Jacob Vella ħamsa minn tmienja (5/8) porzjon indiviż tal-fond inkwistjoni; u

(ii) Doris Vella irrinunzjat għalkollox għad-dritt ta' użufrutt imħalli lilha minn żewġha Francis.

31. Isegwi għalhekk li bejn it-12 ta' Mejju 2012 u t-28 ta' Novembru 2018, il-kera kienet dovuta interament lill-użufruttwarja, ir-rikorrenti Doris Vella. B'hekk, l-ebda danni pekunarji ma huma dovuti lir-rikorrent Tabib Jacob Vella għal dak il-perjodu.

32. Lanqas ma huwa dovut lilu xi kumpens pekunarju wara dik id-data billi, hekk kif deċiż fl-ewwel aggravju, ma hemm l-ebda ksur wara l-1 ta'

Awwissu 2018 meta daħlu fis-seħħ tal-emendi ntrodotti bl-Att XXVII tal-2018.

33. L-uniku danni li għandu jedd għalihom ir-rikorrent Tabib Jacob Vella huma biss dawk patrimonjali għall-perjodu bejn it-8 ta' Ottubru 1989 sat-12 ta' Mejju 2012 (meta missieru kien għadu ħaj) u dan limitatament għas-sehem li l-imsemmi rikorrent wiret (tlieta minn tmienja 3/8) minn sehem missieru tal-kirja, u ċjoè n-nofs (il-kera daħlet fil-komunjoni tal-akkwisti preżunta bil-liġi bejn missier u omm ir-rikorrent Tabib Jacob Vella).

34. Skont l-istima li saret mill-perit tekniku[14], fil-perjodu rilevanti (bejn it-8 ta' Ottubru 1989 sat-12 ta' Mejju 2012) il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett tal-kawża kien:

				Sehem Francesco Vella	Sehem ir-rikorrent Tabib Jacob Vella mill-wirt ta' missieru ($^3/_8$)
			€	€	€
1989	€816 / 12 x 3	=	204	102.00	38
1990 - 1993	€816 x 4	=	3,264	1,632.00	612
1994 - 1998	€1,119 x 5	=	5,595	2,797.50	1,049
1999 - 2003	€1,533 x 5	=	7,665	3,832.50	1,437
2004 – 2008	€2,100 x 5	=	10,500	5,250.00	1,969
2009 - 2011	€2,877 x 3	=	8,631	4,315.50	1,618
2012	€2,877 / 12 x 4.5	=	1,079	539.50	202
Total			**€36,938**	**€18,469.00**	**€6,925**

14 Fol. 69 *et seq.*

35. Il-kriterji ta' Cauchi[15] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar erbat elef tmien mija u ħamsin ewro (€4,850). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[16] jħalli bilanċ ta' madwar tlett elef tmien mija u tmenin ewro (€3,880).

36. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żiedet tgħid li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[17].

37. Bejn l-1989 sal-2003 l-inkwilini ħallsu Lm160 (€373) fis-sena, filwaqt li bejn l-2004 u l-2012 l-intimati inkwilini ħallsu kera ta' Lm239.93 (€559) fis-sena. Il-Qorti għalhekk tikkalkula illi għall-perjodu bejn it-8 ta' Ottubru 1989 sat-12 ta' Mejju 2012 tħallset kera ta' madwar għaxart elef ewro (€10,000). Sehem Francesco Vella minnhom kien €5,000. Sehem tlieta minn tmienja ($^3/_8$) ta' dan huwa €1,875.

38. Imnaqqas dan l-aħħar ammont mill-bilanċ ta' €6,925, jagħti figura ta' madwar ħamest elef ewro (€5,000).

[15] **Cauchi v. Malta** (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021.
[16] *"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%"*
[17] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*

Id-Danni Morali

39. Id-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunarji, ma jintirtux. Ir-rikorrent Tabib Jacob Vella wiret sehem ta' tlieta minn tmienja ($^3/_8$) tal-fond meta fit-12 ta' Mejju 2012 miet missieru. Madankollu, kif diġà ngħad, ommu kellha l-użufrutt u meta din tal-aħħar ittrasferiet kull sehem li kellha fil-fond u rrinunzjat għall-użufrutt fid-29 ta' Novembru 2018, l-Artikolu 12B kien diġà daħal fis-seħħ.

40. B'hekk, l-ebda danni morali ma huma dovuti lir-rikorrent Tabib Jacob Vella.

41. Konsegwentement, it-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat qiegħed jiġi milqugħ fis-sens illi d-danni komplessivi pagabbli lir-rikorrent Tabib Jacob Vella huma biss ħamest elef ewro (€5,000)

42. It-<u>tieni aggravju</u> tal-Avukat tal-Istat qiegħed jiġi milqugħ ġaladarba seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent għal dak li jirrigwarda l-Art. 12 tal-Kap. 158.

<u>Deċiżjoni.</u>

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza tat-28 ta' Settembru 2022, b'dan il-mod:

i. Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata inkwantu laqgħet l-ilment tar-rikorrent dwar l-Art.12B tal-Kap. 158 u minflok tiċħad l-istess.

ii. Tiddikjara li minflok is-somma ta' ħmistax-il elf u ħames mitt ewro (€15,500) li l-Ewwel Qorti ordnat li għandhom jitħallsu lir-rikorrent bħala kumpens, għandha titħallas is-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000) kif spjegat hawn fuq u bl-imgħax mid-data tas-sentenza appellata.

iii. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell huma kollha a karigu tar-rikorrent it-tabib Jacob Vella.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm