QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

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

Numru 28

Rikors numru 464/21/1 ISB

Anna Debono, Joseph Azzopardi, Bernard Azzopardi, Raymond Azzopardi, Francis *sive* Frank Azzopardi, u Suor Rosita fis-seklu Rose Mary Azzopardi

v.

L-Avukat tal-Istat, George Ghigo, u Louise Ghigo

1. Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-28 ta' Ottubru 2022 ("sentenza appellata") li ċaħdet it-talbiet kollha tagħhom fir-rigward tal-ilment tagħhom relatat mal-kirja tad-dar 122, Triq Matty Grima, Bormla mikrija lill-intimati Ghigo. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li r-rikorrenti ma tawx prova li għall-każ in eżami l-kirja hi regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

<u>Preliminari</u>

2. L-Ewwel Qorti qalet li mill-provi jirriżultaw dawn il-fatti:

> *"Illi r-rikorrent **Joseph Azzopardi,** spjega fl-affidavit tiegħu, il-provenjenza tat-titolu tagħhom fir-rigward tal-propjeta` 44, Triq il-Vittorja, l-Isla, li hu, flimkien ma ħutu, r- rikorrenti l-oħra, akkwistaw b'titolu ta' suċċessjoni mill-eredita` ta' ommhom Gemma Azzopardi.*
>
> *Il-Qorti trid mill-ewwel tosserva illi l-fond mertu tal-kawza mhux 44, Triq il-Vitorja, l-Isla, izda **122, Triq Matty Grima, Bormla**. Dan huwa car kemm mill-premessi u kif ukoll mit-talbiet – izda l-Qorti qed tifhem illi l-provenjenza ta' dan il-fond fuq ir-rikorrenti hija l-istess bhal fond 44, Triq il-Vitorja, l-Isla u ghalhekk, anke fid-dawl tal-posizzjoni mehuda mill-intimati (l-Avukat tal-Istat jissoleva dan biss fis-sottomissjonijiet tieghu) izda ukoll fid-dawl tal-provi kollha mressqa, mhux lanqas ir-rapport peritali, il-Qorti qed tqis illi l-affidavit jikkontjeni zball fil-fond izda tqis ukoll illi dak kollu li intqal fl-affidavit ta' Joseph Azzopardi huwa applikabbli ghall-fond mertu tal-kawza.*
>
> *Jispjega li ommhom Gemma Azzopardi kienet oriġinarjament akkwistat il-propjeta` fuq imsemmija b'kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Ġunju 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Charles Vella Zarb, mill-wirt tal-ġenituri tagħha. Gemma Azzopardi mietet fil-15 ta' Jannar 2014 u s- suċċessjoni tagħha kienet regolata b'testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Rosella Sciberras tat-23 ta' Ġunju 1995.*
>
> *Illi għalhekk mill-provi mhux kkontestati jirriżulta li r-rikorrenti huma l-proprjetarji uniċi tal-fond 122, Triq Matty Grima, Bormla.*
>
> *Illi r-rikorrenti fl-istess affidavit tiegħu jiddikjara li l-imsemmi fond kien ġie mikri lil konjuġi Ghigo fis-sena 1981, u ċioe qabel ma sar propjeta` t'ommhom, bil-kera ta' għoxrin Lira Maltin (Lm 20) fis-sena u llum il-kera kif awmentata skont l-Att X tal- 2009 tammonta għal mitejn u żewġ Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€202.54) fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.*
>
> *Jgħid li l-liġijiet in kwistjoni qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali taghhom u li hu, flimkien ma ħutu u qabilhom ommhom soffrew danni kbar minħabba din il-leżjoni.*
>
> *Isostni li hu flimkien ma ħutu ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta` tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond.*
>
> *Jispjega li l-ammont ta' taxxa ta' suċċessjoni li ħallsu fuq dan il-fond qatt m'huma ser jirkuprawh bil-kera miżera li qegħdin jirċievu.*

*Illi l-intimat **George Ghigo** fl-affidavit tiegħu jgħid li hu u l-mara tiegħu, **Louise Ghigo** kienu krew il-fond 122, Triq Matty Grima, Bormla, meta żżewġu u llum jabitaw fiha m'uliedhom li jgħixu ħajja indipendenti.*

Jispjega li l-fond huwa l-unika residenza tiegħu u ta' martu u li huma llum t-tnejn pensjonanti, u l-pensjoni tagħhom hija l-unika sors t'għixien li għandhom.

Jgħid li meta nbidlet il-liġi tal-kera fl-2009 il-kera tagħhom kienet żdiedet għal mitejn u u zewġ Ewro u erbgħa u ħamsin ċenteżmu (€202.54) fis-sena u minn hemm baqgħet tiżdied skont l-gholi tal-ħajja. Jgħid li hu u martu dejjem ħallsu l-kera fil-ħin u li dejjem żammew il-post fi stat tajjeb.

*Fl-affidavit tagħha **Louise Ghigo** tikkonferma l-fatti kif esposti minn żewġha fl- affidavit tiegħu"*.

3. Fit-12 ta' Lulju 2021 ir-rikorrenti fetħu l-kawża u lmentaw li kemm huma kif ukoll l-awturi tagħhom sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali għaliex kemm qabel u kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, huma qatt ma setgħu jikru l-fond inkwistjoni b'kera li tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq ħieles. Għalhekk isostnu li b'dik il-liġi mhuwiex jinżamm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-kerrej.

4. Talbu għalhekk lill-Qorti:

(I) "Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati George Ghigo (K.I. 0771352M) u Louise Ghigo (K.I. 0172857M) ghall-fond 122, Triq Matty Grima, Bormla, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament".

5. Permezz ta' risposta preżentata fl-20 ta' Lulju 2021[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata kemm tat-titolu tagħhom fuq il-fond inkwistjoni u kif ukoll tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b'din il-kawża billi juru li l-imħarrkin Ghigo tabilħaqq igawdu minn kirja li tiġġedded skont il-Kap. 69.

6. L-inkwilini intimati Ghigo wieġbu illi mhumiex leġittimi kontradittturi, li r-rikorrenti naqsu milli jużaw ir-rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom, u li f'kull każ it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati.

7. L-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

"l-Qorti qed taqta' u tiddeciedi billi filwaqt illi tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa' t-tieni eccezzjoni tieghu u konsegwentament ticħad it-talbiet kollha attrici stante nuqqas ta' provi dwar meta bdiet il-kirja u l-applikabbilita' tal-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

L-ispejjez kollha ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti".

---

[1] Fol. 35.

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

> *"L-intimati Avukat tal-Istat, fit-tieni eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti kellha ġġib prova tal-allegat ftehim tal-kirja dwar il-fond 122, Triq Matty Grima, Bormla u dan sabiex jigi ppruvat illi l-intimati Ghigo igawdu mill-protezzjoni offruta mill-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
>
> *Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat tratta estensivament il-fatt li ma nġiebet ebda prova li turi li l-fond de quo kien mikri qabel l-1995. Minn naha taghhom, ir-rikorrenti, kif fuq jinghad, kien aktar jinteresshom il-quantum tal-kumpens illi qed jippretendu, u din l-eccezzjoni, kemm fl-istadju tal-provi u kif ukoll fin-nota ta' osservazzjonijiet, ma tawha importanza ta' xejn.*
>
> *Il-Qorti primarjament tosserva illi huwa veru illi l-intimat George Ghigo, fl-affidavit tieghu, ighid illi l-kera gholiet skond il-ligi, izda la jinghad skond liema ligi u wisq aktar, kellhom kull opportunita' r-rikorrenti illi jressquh in kontro-ezami u ighid meta bdiet il-kirja – haga illi ma ghamlux. Ghaliex ghalkemm l-intimat Ghigo ighid illi krew meta zzewwgu, b'dana kollu lanqas id-data taz-zwieg taghhom ma tirrizulta. Mid-depozizzjoni ta' George Ghigo ma jirrizulta xejn dwar il-bidu tal-kirja u/jew il-kundizzjonijiet tal-kera meta nghatat bidu.*
>
> *Il-Qorti ghalhekk tqis illi huwa minnhu dak sollevat mill-Avukat tal-Istat, illi ma tirrizultax meta nghatat bidu il-kirja tal-fond mertu tal-kawza, u allura ma jistghax jinghad jekk il-kirja fuq il-fond mertu tal-kawza hix regolata bil-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta jew le.*
>
> *Jirriżulta li l-unika indikazzjoni ta' data dwar meta kien mikri l-fond de quo tirriżulta mid-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Dottor Andrea Micallef fl-24 t'April 2014, u ċioe` li kien mikri flis-sena 2014, izda dan ma jabbastax*
>
> *Il-Qorti tosserva wkoll illi minkejja li l-Avukat tal-Istat ressaq din l-eċċezzjoni sa mill-bidu nett tal-proċeduri u għalhekk ir-rikorrenti kienu ben konsapevoli li kienet qed tiġi kkontestata l-applikabbilita` tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja in kwistjoni, ir-rikorrenti m'għamlu l-ebda sforz sabiex jipproduċu l-provi necessarji biex juru meta bdiet il-kirja in kwistjoni.*
>
> *In vista tas-suespost, ma ġiex pruvat għas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti li l-fond de quo kien fil-fatt mikri qabel l-1995 u konsegwentament li l-*

kirja tiegħu hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti ma għandha l-ebda alternattiva oħra ħlief li tiċħad it-talbiet rikorrenti fuq nuqqas ta' provi.

Il-Qorti ssib konfort ghat-tehid ta' din id-decizjoni ukoll fis-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili (Gurisdizzjoni Kostituzzjonali) fil-kaz ***Joseph Farrugia et vs l-Avukat tal-Istat et***[2] *fejn intqal:*

> *"L-Avukat tal-Istat eccepixxa wkoll illi l-atturi ghandhom iressqu prova ta' meta bdiet il-kirja sabiex jigi determinat liema regim legali huwa applikabbli ghal din il-kirja. Din il-prova hija wahda krucjali, stante illi t-talbiet attrici huma mmirati lejn il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li japplika biss fil-konfront ta' kirjiet li bdew qabel l-1995. Ghalhekk, sabiex it-talbiet attrici jkunu sostenibbli, l-atturi ghandhom l-ewwel nett iressqu prova sodisfacenti illi l-kirja mertu ta' dawn il-proceduri bdiet qabel l-1995.*
>
> *Il-Qorti tosserva illi hadd mill-atturi ma kien kapaci jixhed dwar meta bdiet il-kirja. Joseph Farrugia qal biss illi l-kirja bdiet ferm qabel l-1995, izda ma kienx kapaci jaghti imqar hjiel tas-sena approssimativa meta bdiet il-kirja. Ghalkemm gew prezentati kopji ta' ricevuti tal-kera mhallsa, dawn ir-ricevuti jmorru lura ghas-sena 2000 u ghalhekk m'humiex prova sufficjenti illi l-kirja mertu ta' dawn il-proceduri hija rregolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.*
>
> *Il-Qorti tosserva wkoll illi minkejja li l-Avukat tal-Istat ressaq din l-eccezzjoni sa mill-bidu nett tal-proceduri u ghalhekk l-atturi kienu ben konsapevoli li kienet qed tigi kkontestata l-applikabbilita` tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja in kwistjoni, l-atturi m'ghamlu l-ebda sforz sabiex jipproducu l-provi necessarji biex juri meta bdiet il-kirja in kwistjoni.*
>
> *Ikkonsidrat ghalhekk li ma jirrizultax sufficjentement li l-kirja in kwistjoni bdiet qabel l-1995, il-Qorti ma ghandha l-ebda alternattiva ohra hlief li tichad it-talbiet attrici fuq nuqqas ta' provi".*

9. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors tal-31 ta' Ottubru 2022 fejn talbu lil din il-Qorti:

"tħassar u tirrevoka s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Ottubru 2022 u minflok tgħaddi biex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati, b'dan illi għandha tillikwida kumpens pekunarju ta' €43,656.50, oltre danni morali ta' €10,000, ammontanti globalment għal EUR58,656.50 bl-imgħaxijiet legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat Avukat tal-Istat".

[2] 47/2020MCH deċiża 7.10.2021.

10. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

11. L-intimati Ghigo rreferew għall-eċċezzjonijiet li taw quddiem l-Ewwel Qorti u reġgħu saħqu li: mhumiex leġittimi kontraditturi; li huma ilhom jgħixu fil-proprjetà inkwistjoni minn meta żżewġu, ferm qabel l-1995; u li dejjem ħallsu l-kera dovuta skont il-liġi.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>:

12. Ir-rikorrenti appellanti jilmentaw illi:

> *"ma kinitx korretta l-ewwel Onorabbli Qorti meta kkonkludiet illi hemm nuqqas ta' provi dwar meta bdiet il-kirja u l-applikabilità tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għall-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri u konsegwentement lanqas ma kienet korretta meta laqgħat t-tieni eċċezzjoni tal-intimat appellat Avukat tal-Istat u konsegwentement ċaħdet it-talbiet kollha tar-rikorrenti".*

13. L-appellanti jsostnu li tressqu provi ampji li l-fond inkwistjoni ilu mikri lill-intimati mill-1981 lill-intimati Ghigo, u dan kif saħansitra konfermat min dawn tal-aħħar. L-appellanti jisħqu għalhekk li l-applikabbilità tal-Kap. 69 hija ċara u mhux kontradetta, u li huma m'għandhom l-ebda interess isostnu dan li kieku ma kienx minnu.

14. Mill-atti jirriżulta dan:

14.1. Ir-rikorrent Joseph Azzopardi xehed permezz ta' affidavit. Fl-ewwel paragrafu tal-affidavit tiegħu huwa rrefera għall-fond fl-Isla li m'għandu x'jaqsam xejn mal-fond oġġett tal-kawża (122, Triq Matty Grima, Bormla). Madankollu, id-dokumenti li ppreżenta mal-affidavit huma prova suffiċjenti dwar it-titolu tagħhom, ċjoè li wirtuh mingħand ommhom Gemma Azzopardi, li mietet fil-15 ta' Jannar 2014[3], li akkwistat b'att ta' diviżjoni fis-7 ta' Ġunju 2011 mill-wirt tal-ġenituri tagħha, Joseph u Frances Mallia Milanes li mietu fl-1960 u 1951 rispettivament.[4] Ir-rikorrent Joseph Azzopardi jilmenta li ommu ftit li xejn gawdiet minn dan il-fond għaliex il-kera ma setgħetx togħla u jikkonferma illi ilu mikri lill-intimati Ghigo għal dawn l-aħħar erbgħin sena, u ċjoè mill-1981 b'kera miżera ta' Lm20.00c fis-sena. Jgħid li llum il-kera hija ta' €202.54c fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009, li jitħallsu kull sitt xhur, b'awment kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Ippreżenta wkoll dikjarazzjoni tar-Reġistru Pubbliku fis-sens illi l-fond inkwistjoni mhuwiex dekontrollat;[5]

14.2. Fl-att *causa mortis* tal-24 ta' April tal-2014, permezz ta' liema r-rikorrenti ddikjaraw l-immobbli li wirtu mingħand ommhom, jingħad li l-fond *"preżentement okkupata minn terzi persuni"* bil-valur ta' €30,000;[6]

[3] Ċertifikat tal-mewt ta' Gemma Azzopardi a fol. 25 u att *causa mortis* a fol. 23 *et seq*.
[4] Att ta' diviżjoni a fol. 17 *et seq*.
[5] Fol. 33.
[6] Fol. 23 *et seq* para (d).

14.3. Fit-tweġiba tagħhom l-intimati Ghigo ddikjaraw li huma jgawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi;[7]

14.4. Skont il-Perit Tekniku AIC Elena Borg Costanzi, il-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni fis-suq miftuħ huwa fis-somma ta' €750 fis-sena bejn l-1987 sal-1992, €900 fis-sena bejn l-1993 sal-1998, €1,500 fis-sena bejn l-1999 u l-2004, €2,800 fis-sena bejn l-2005 u l-2010, €4,200 fis-sena bejn l-2011 u l-2016[8], u €6,000 fis-sena bejn l-2017 u l-2021;

14.5. L-intimati Ghigo xehdu[9] li huma ilhom jgħixu fil-proprjetà inkwistjoni minn mindu żżewġu. Illum uliedhom jgħixu ħajja indipendenti. Jgħidu li llum il-kera għoliet bil-liġi u preżentement iħallsu kera ta' €202.54 fis-sena. Fit-tweġiba għar-rikors promotur, jagħtu x'jifhmu li l-kirja hi protetta taħt il-Kap. 69 (ara paragrafu 6 u 7 tat-tweġiba a fol. 43);

14.6. La r-rikorrenti u lanqas l-intimat Avukat tal-Istat ma għamlu kontroeżami tal-intimati Ghigo, u fl-udjenza tal-11 ta' April 2022 ġie dikjarat li l-partijiet ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu. B'hekk il-

[7] Fol. 43 *et seq*.
[8] Fol. 62.
[9] Fol. 75 u 76.

kawża tħalliet għas-sentenza bil-fakoltà tan-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet;

14.7. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, preżentata fl-20 ta' Mejju 2022, l-intimati inkwilini Ghigo *inter alia* qalu li flimkien ma' din il-kawża r-rikorrenti ppreżentaw ukoll proċeduri kontra tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

15. Il-Qorti tqis li minn dak li ssemma hawn fuq, hemm provi sodisfaċenti sabiex tikkonkludi li l-intimati Ghigo jgawdu minn kirja protetta skont il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Huwa minnu li fl-ewwel paragrafu tal-affidavit tiegħu Joseph Azzopardi jirreferi għall-proprjetà oħra fl-Isla u mhux dik mertu tal-kawża odjerna f'Bormla. Madankollu, fil-paragrafu 9 l-imsemmi rikorrent jgħid li l-fond inkwistjoni mhux dekontrollat u in sostenn ta' dan irrefera għal 'Dokument E' anness mal-affidavit tiegħu li jirreferi proprju għall-fond oġġett tal-kawża, ossija 122, Matty Grima Street Cospicua. Imbagħad, fil-paragrafu ta' wara tal-affidavit (numru għaxra) qal li: '*l-imsemmi fond huwa mikri lill-intimati Ghigo għal dawn l-aħħar 40 sena, u cioe mill-1981, bil-kera miżera ta' Lm20.00c fis-sena...".*

17. M’hemmx dubju minn dan li fil-paragrafu għaxra tal-affidavit tiegħu, ir-rikorrent Joseph Azzopardi kien qiegħed jirreferi għall-fond oġġett tal-kawża. F’dan ir-rigward:

(i) l-inkwilini stess ikkonfermaw illi daħlu jgħixu fil-fond oġġett tal-kawża b’titolu ta’ kera meta żżewġu u hemmhekk għexu flimkien ma’ wliedhom li llum jgħixu ħajja indipendenti; u

(ii) l-istess inkwilini kellhom 64 u 69 sena meta xehdu.

18. L-Avukat tal-Istat m’għamilx kontroeżami tax-xhieda u ma tressqet l-ebda prova li b’xi mod tikkontradiċi dak li xehed Joseph Azzopardi u l-inkwilin Ghigo.

19. Għalkemm jirriżulta li l-kirja inkwistjoni bdiet fl-1981, m’hemmx prova li kien hemm ftehim espress dwar iż-żmien tal-kiri u lanqas x’setgħet kienet l-intenzjoni tal-partijiet dwar dak iż-żmien. Għalhekk il-kirja hi meqjusa li kienet għal sena ġaladarba l-kera kienet ta’ Lm20 fis-sena (Art. 1532 tal-Kodiċi Ċivili kif kien fiż-żmien rilevanti).

20. Il-Qorti mhijiex ser tibgħat l-atti lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex tiddeċiedi l-mertu, ġaladarba din hi kawża oħra mill-ħafna li nstemgħu u ġew deċiżi dwar kirjiet antiki protetti taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

21. Fir-rigward tal-eċċezzjoni tal-intimati Ghigo li mhumiex leġittimi kontradittturi, meħud inkonsiderazzjoni dak li ntalab fl-ewwel talba għamlu sew ir-rikorrenti li nkludewhom bħala parti fil-kawża.

22. Hija ġurisprudenza stabbilita tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u l-qrati lokali li[10]:

> *"50. ... rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 ...*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights ..."*

23. Il-ġurisprudenza hi ċara li hemm ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea meta l-kera tkun baxxa paragunata mal-kera fis-suq ħieles, iktar u iktar meta mhux magħruf meta sidien il-kera ser jieħdu lura l-pussess ta' ħwejjiġhom. Jekk le, ifisser li ma nżammx bilanċ xieraq bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u dawk ta' sid il-kera.

[10] ***Bradshaw and Others v. Malta*** (Application no. 37121/15) deċiża fit-23 ta' Ottubru 2018.

24. Skont ix-xhieda tar-rikorrent Joseph Azzopardi l-fond inkwistjoni inkera lill-intimati Ghigo fl-1981 għal Lm20 fis-sena (€47) u sad-data tal-preżentata ta' dawn il-proċeduri fit-12 ta' Lulju 2021, il-kera għoliet biss għal €202.54 fis-sena. Dak li qal ir-rikorrent ma ġiex kontradett b'xi provi oħra jew kontroeżami tiegħu.

25. Il-perit tekniku fuq inkarigu tal-Ewwel Qorti, tat stima tal-valur lokatizju tal-fond għall-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021:

Sena	Kera fis-sena.
1987/92	€750
1993/98	€900
1999/04	€1,500
2005/10	€2,800
2011/16	€4,200
2017/21	€6,000

26. M'hemmx dubju għalhekk illi l-kirja protetta li jgawdu minnha l-intimati Ghigo mhijiex iżżomm bilanċ xieraq bejn l-interessi ġenerali u dawk privati ta' sidien il-kera. B'hekk hemm ksur tal-jedd fundamentali protett b'Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

27. Ir-rikorrenti huma konsegwentement intitolati għall-kumpens relattiv. Dan sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 (l-1 ta' Ġunju 2021). Jirriżulta li r-rikorrenti fetħu kawża u talbu l-awment fil-kera skont il-proċedura ġdida ai termini tal-Art. 4A tal-Kap. 69 (rikors numru 312/2021NB).

28. Ir-rikorrenti jippretendu kumpens bejn is-sena 1987 sal-2021. Għalkemm kien biss fil-15 ta Jannar 2014 li r-rikorrenti wirtu lil ommhom Gemma Azzopardi, ommhom kienet waħda mill-werrieta tal-ġenituri Joseph u Francesca Mallia Milanes li mietu fid-29 ta' Jannar 1960 u 27 ta' Ġunju 1951 rispettivament. Imbagħad b'kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Ġunju 2011 pubblikat min-Nutar C. Vella Zarb, il-fond ġie assenjat lil ommhom. Għalhekk il-kumpens għandhom jedd għalih ir-rikorrenti billi d-diviżjoni li saret fl-2011 kellha effett *ex tunc* skont l-Art. 496 tal-Kodiċi Ċivili.

29. Skont il-kalkoli li għamlet din il-Qorti t-total ta' kera fis-suq ħieles għal dak il-perjodu kien ta' madwar €48,769.[11] Minn dak l-ammont għandha titnaqqas il-kera li suppost tħallset mill-inkwilini lil sidien il-kera, u li l-Qorti tikkalkula li x'aktarx kienet madwar €4,000. Għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut hu fl-ammont ta' erbgħa u erbgħin elf, seba' mija u disgħa u sittin ewro (€44,769).

[11] €87,087 – 30% = €60,961) – 20% = €48,769.

30. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju, Gemma Azzopardi mietet fl-14 ta' Jannar 2014 u saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* fis-27 ta' April 2014. Ir-rikorrenti fetħu l-kawża fit-12 ta' Lulju 2021. Il-jedd għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Fiċ-ċirkostanzi kumpens non-pekunjarju ta' tliet elef ewro (€3,000) hu biżżejjed.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti billi tvarja s-sentenza appellata u:

1. Tħassar dik il-parti tas-sentenza li laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti, u minflok tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

2. Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Ghigo bl-ispejjeż tagħha a karigu tagħhom.

3. Tiddikjara li hemm ksur tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kif spjegat hawn fuq.

4. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens ta' sebgħa u erbgħin elf, seba' mija u disgħa u sittin ewro (€47,769) kif spjegat hawn fuq, bl-imgħax ta' 5% mil-lum.

Salv għal dak li ngħad hawn fuq, tordna li l-ispejjeż tal-appell jinqasmu inkwantu għal 25% a karigu tar-rikorrenti u 75% għall-Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti ġew kundannati jagħmlu tajjeb għall-parti mill-ispejjeż minħabba l-mod li bih ikkontestaw u ressqu l-provi dwar l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat quddiem l-Ewwel Qorti, u li kkontribwixxa sabiex ikollu jsir appell mis-sentenza.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm