PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAS-26 TA' SETTEMBRU, 2023

Kawża Numru: 6K

Rik. Kost. 202/2022 RGM

Josephine sive Joy Attard

v.

L-Avukat tal-Istat

u

Melita Azzopardi u b'digriet tat-23 ta' Ġunju, 2022
ġie kjamat in kawża Peter Paul Azzopardi

Il-Qorti

1. Rat li b'rikors tat-28 ta' April, 2022 ir-rikorrenti Josephine Attard ippremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti hija l-unika proprjetarja tal-fond bin-numru ufficjali sittin [60] fi Triq Vittorio Cassar, gja Sqaq Cassar gja Old Church Street, Birkirkara.

2. Illi permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Anthony Spiteri Debono tad-disgha ta' Jannar tas-sena elfejn u tlieta [09/01/2003] omm ir-rikorrenti u cioe Carmelina Borg ttrasferit b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli lil uliedha r-rikorrenti Josephine sive Joy Attard u Paul Attard, il-fond mertu ta' din il-kawza.

3. Illi sussegwentament permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar l-istess Nutar ta' l-erbgha ta' Gunju tas-sena elfejn u ghaxra [04/06/2010] huha u cioe Paul Borg trasferixxa b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli n-nofs indiviz tal-fond in kwistjoni lir-rikorrenti, kif jirrizulta mid-dokument li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument A.

4. Illi l-fond in kwisjtoni kien originarjament mikri mis-sidien precendenti qabel is-sena 1995 bil-kera ta' sittax [Lm16]-il lira fis-sena, pagabbli kull sitt xhur u illum bil-kera ai termini tal-Att X tal-2009, b'awment tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

5. Illi ghalkemm il-perjodu tal-kirja kienet biss ghal sena li tithallas kull sitt xhur, r-rikorrenti ma kellha ebda dritt tirrifjuta li ggedded din il-kirja.

6. Illi sa Gunju 2021, il-kera ma setghetx tghola aktar mill-ammont stipulat fil-ligi u dan minhabba r-restrizzjonijiet fis-sehh sa Gunju 2021.

7. Illi l-kera li thallas l-intimata kien wiehed irrizorju meta kkumparat mal-valur lokattizju tal-fond fis-suq miftuh tal-proprejta li huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispozizzjoni tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li poggew is-sidien f'pozizzjoni fejn kienu marbutin ma' kera li fond seta' f'xi zmien igib fl-4 ta' Awwissu 1914; liema dispozizzjonijiet gew mibdula b'mod ineffettiv bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021.

8. Illi minkejja l-izvillupi legislativi permezz ta' l-Att XXIV tal-2021, is-sidien xorta wahda ghaddew u soffrew minn perjodu ta' diskriminazzjoni taht l-Att X tal-2009 stante li s-sidien soffrew minn nuqqas ta' '*fair balance'* bejn l-interessi generali tal-komunita u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Kawza ta' nuqqas ta' bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, wassal biex jigu lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

9. Illi ghalkemm dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligijiet specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien tal-prorpejta, din l-istess ligi bl-ebda mod ma tahseb sabiex tirrimedja ghal dak kollu li sofrew ir-rikorrenti qabel Gunju 2021.

10. Illi din l-Onorabbli Qorti kif diversament ippresjeduta fil-kawza fl-ismijiet B&S Agencies Limited vs Melita Mamo u L-Avukat ta' L-Istat deciza fil-15 ta' Jannar 2021 ikkristalizzat il-posizzjoni taghha rigwardanti l-inkostituzzjonalita' tal-ligijiet tal-kera in vigore sa qabel l-emendi li dahlu fis-sehh f'Gunju 2021, ossja l-Ordinance li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini, Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fil-konfront tas-sidien ta' proprjeta.

11. Illi ghalhekk ir-rikorrenti tissottometti li kawza tal-kirja vigenti tal-proprejta' bin-numru sittin [60] fi Triq Vittorio Cassar, gja Sqaq Cassar gja Old Church Street, Birkirkara, kif limitat mill-Ligijiet ta' Malta ghal snin shah, hija ssofriet lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha ta' proprejta kif sanciti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 ta' l-istess Konvenzjoni u dan billi s-sid b'mod diskriminatorju kienet qieghed tigi privata u mcahhda mit-tgawdija tal-proprejta taghha minghajr ma nghatat kumpens xieraq ghal tali privazzjoni ghal dawk is-snin kollha.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi tghid l-intimati
a ghaliex m'ghandhiex:

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal- 2009, u dan ghal diversi snin twal, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimata Melita Azzopardi tal-fond bin-numru sittin [60] Triq Vittorio Cassar, gja Sqaq Cassar, gja Old Church Street, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni.

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti wkol ai termini tal-Ligi.

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-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.

v. Taghti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportuni.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fid-19 ta' Mejju, 2023 fejn eċċepixxa fost l-oħrajn illi r-rikorrenti jeħtiġilha ġġib prova (a) tat-titolu fuq il-fond mertu tal-kawża; (b) tal-kuntratt tal-kiri; u (ċ) li hija kirja soġġetta għal Kapitolu 69. Fil-mertu eċċepixxa li l-azzjoni taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija improponibbli stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. Ingħad ukoll li l-Att XXIV tal-2021 introduċa Artikolu 4A fil-Kapitolu 69 li bis-saħħa tiegħu r-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kera, tista' jitlob l-awment tal-kera sa massimu ta' 2% tal-valur ħieles tas-suq u wkoll li dan l-artikolu jżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-kerrej.

3. Rat li l-intimata Melita Azzopardi u l-kjamat in kawża Peter Paul Azzopardi ma ppreżentawx risposta iżda Melita Azzopardi b'nota tal-24 ta' Mejju, 2022 iddikjarat li mhux ser tippreżenta risposta peress li l-ebda rimedju ma kien qed jintalab li jeffettwa d-drittijiet tagħha. Avżat ukoll illi reċentement in-numru uffiċjali tal-fond lilha mikri inbidel minn sittin (60) għal ħamsa (5).

4. Rat li fis-seduta tat-23 ta' Ġunju, 2022 il-Qorti nnominat lil Perit Marie Louis Caruana Galea sabiex tirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mis-sena 2003 sa Ġunju, 2021 f'intervalli ta' ħames snin.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea ppreżentat fit-22 ta' Novembru, 2022 u maħluf fit-30 ta' Jannar, 2023.[1]

6. Rat il-provi kollha mressqa mill-partijiet.

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fit-28 ta' Frar, 2023[2], kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-fit-13 ta' April, 2023[3].

8. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat

9. L-ewwel eċċezzjoni ta' natura preliminari tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni.

[1] Fol 47 et seq tal-proċess.
[2] Fol 74 et seq tal-proċess
[3] Fol 97 et seq tal-proċess.

10. Mill-atti jirriżulta sodisfaċentement illi r-rikorrenti hija s-sid uniku tal-immobbli de quo. Hija akkwistat nofs indiviż tiegħu b'att ta' donazzjoni mingħand il-ġenituri tagħha permezz ta' att ippubblikat min-Nutar Anthony Spiteri Debono tad-9 ta' Jannar, 2003 filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor akkwistatu b'att ta' donazzjoni mingħand ħuwha Paul Attard in forza ta' att ta' donazzjoni ppubblikat min-Nutar Anthony Spiteri Debono ippubblikat fl-4 ta' Ġunju, 2010. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara illi huwa sodisfatt mill-provi mressqa illi l-attriċi hija s-sid waħdieni ta' dan il-fond. Għalhekk din l-ewwel eċċezzjoni preliminari hija sorvolata.

11. Il-Qorti hija wkoll sodisfatta li l-fond ilu għal numru konsiderevoli ta' snin. L-intimata Melita Azzopardi xhedet illi hi u żewġha iżżewġu fis-sena 1963 u sena wara krew il-fond in kwistjoni. L-intimata Azzopardi eżebiet żewġ kotba tal-kera li jmorru lura għas-sena 1987 li jikkonferma illi dakinhar il-fond kien mikri lill-konjuġi Azzopardi. Jirriżulta wkoll mill-atti illi matul is-snin is-sidien preċedenti intavolaw xejn anqas minn tlett kawżi kontra l-konjuġi Azzopardi sabiex jippruvaw jiżgumbrawhom mill-fond iżda t-talbiet ġew miċħuda. Ir-rikorrenti kif ukoll is-sidien preċedenti ilhom sa mis-sena 2003 ma jaċċettaw il-kera mingħand il-konjuġi Azzopadi li min-naħa tagħhom ilhom daqstant ieħor jiddepożitaw il-kera l-Qorti skond ma jirriżulta mill-kopja taċ-ċedoli ta' depożitu ta' kera eżebiti flimkien mal-kotba tal-kera.

12. Jirriżulta wkoll illi fit-28 ta' Settembru, 2021 ir-rikorrenti Josephine Attard intavolaw kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-intimati Azzopardi għall-awment tal-kera li b'sentenza tal-Bord tal-15 ta' Lulju, 2022 il-kera ġiet awmentata għal tlett elef, tlett mija u tletin Ewro (€3,330) fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza.

13. **Il-Qorti qed tqis il-mertu tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bħala eżawrit.**

Ikkunsidrat;

Mertu

14. Ir-rikorrenti ippremettiet illi fiż-żmien rilevanti kienet marbutra li tkompli ġġedded il-kirja a tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li jipprovdi illi:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

15. Fiż-żmien rilevanti, skont Kapitolu 69, il-Bord seta' jagħti permess ta' ripreża f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 kif promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

> "jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull żmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera ġust."

16. Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

"(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

17. Ir-rikorrenti tilmenta li fiż-żmien rilevanti ma setatx tawmenta l-kera għar-rata viġenti fis-suq liberu u lanqas setgħat tieħu l-pussess liberu tal-fond fi żmien raġonevoli u dan bi ksur tad-dritt fundamentali tagħha sanċit taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ikkunsidrat

Allegat leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

18. Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li:

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-

possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni"

19. L-interpretazzjoni prevalenti għal din id-disposizzjoni li llum tagħmel parti mil-liġi Maltija hi illi qed tipproteġi lill-persuna fit-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha li jinkludu l-possedimenti tagħha.

20. L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

21. Sabiex l-aġir tal-Istat bħalma hu l-promulgazzjoni ta' liġi li tagħti protezzjoni lill-inkwilin, ma jikwalifikax bħala leżiv tal-jedd konvenzjonali tal-individwu jeħtieġ li jkun inżamm bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

22. Huwa meqjus illi liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu għal għanijiet fl-interess ġenerali huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjeta

demokratika. Pero’ tali setgħa ma hiex bla limitazzjoni jew bla xkiel. Ir-regola ġenerali tibqa’ li l-individwu għandu l-jedd fundamentali li jgawdi l-ġid tiegħu mingħajr xkiel u għalhekk meta l-Istat jirfes fuq dak id-dritt jeħtieġ li juri illi tali ndħil seħħ f’qafas legali fejn id-drittijiet tal-individwu ġew rispettati. Dan l-obbligu fuq l-Istat jisssussisti sew meta l-liġi tippermetti lill-Istat li jieħu bil-forza l-ġid ta’ individwu f’idejh, sew meta l-liġi tkun maħsuba sabiex tirregola l-użu ta’ dak il-ġid.

23. Għalkemm taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid hija wiesgħa, huwa dejjem meħtieġ mhux biss li jintwera l-interess ġenerali iżda wkoll li jinżamm bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu milqut bl-aġir tal-Istat. Hawn jidħol l-element tal-proporzjonalita fejn l-indħil għandu jiġi kontro bilanċjat minn kumpens xieraq. Jekk l-Istat jieħu bil-forza proprjetà għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha. Jekk l-Istat ma jieħux proprjetà bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta’ dik il-proprjetà, għandu jkun hemm mekkaniżmu legali kif is-sid jiġi kumpensat minħabba tali restrizzjoni fit-tgawdija tal-possediment tiegħu. Jekk m’hemmx tali mekkaniżmu ifisser li l-Istat huwa responsabbli ta’ leżjoni tad-dritt tas-sid kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

24. Kapitolu 69 kien jagħmilha prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond mikri jekk mhux għal raġunijiet eċċezzjonali, filwaqt li l-kera baqgħet staġnata. Bl-Att X tal-2009 il-Leġislatur introduċa emendi għall-Kapitolu 16 suppost bl-iskop li jiġi indirizzat l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f’dawn iċ-ċirkostanzi. Dak l-Att introduċa **Artikolu 1531Ċ għall-Kap 16** li kien jaqra kif ġej:

> “(1) Għall-kera ta’ dar ta’ abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta’ Ġunju, 1995 għandha tibqa’ tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1

ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

25. Ir-rikorrenti ppremettiet illi fiż-żmien rilevanti il-fond kien mikri bil-kera ta' Lm16 sa minn qabel is-sena 1995 pagabbli kull sitt xhur u sussegwentement kien hemm awment baxx ħafna in forza tal-Att X tal-2009 li permezz tiegħu il-kera ġiet awmentata għal €185 fis-sena. Din il-kera ma kenitx qed tiġi aċċettata mis-sid u l-konjuġi Azzopardi għal numru konsiderevoli ta' snin iddepożitaw l-istess taħt l-awtorita' tal-qorti permezz ta' ċedoli.

26. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019 - 6 ta' Ottubru 2020) irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilina u s-soċjeta in ġenerali.

27. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li *"Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll

f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[4]

28. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kapitolu 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021.

29. Rigwardanti l-**emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021** huwa llum paċifiku illi **Artikolu 4A tal-Kapitolu 69** kif promulgat bl-imsemmi Att jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti, li jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

30. **Kif ġia msemmi aktar qabel, ir-rikorrent ipprevalixxiet ruħha tal-Bord tal-Kera fl-ismijiet "Josephine sive Joy Attard v. Melita u Peter Paul konjuġi Attard et." mogħtija fil-15 ta' Lulju, 2022 il-kera tal-fond mertu ta' din il-kawża ġie awmentat għal tlett elef, tlett mija u tletin ewro (€3,330) fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza.**

---

[4] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

31. Għaldaqsant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, qegħdin jilħqu bilanċ propozjonat bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini iżda dawn ir-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sid mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali pero mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien qabel daħlu fis-seħħ dawk l-emendi.

32. Fir-relazzjoni peritali tagħha l-Perit Tekniku irrelatat dwar żewġ metodi ta' stima tal-valur lokatizzju, ta' l-ewwel msejjes fuq ir-Retail Price Index maħruġ mill-Awtorita' ta' l-Istatistika u t-tieni msejjes dwar riċerka li hija stess għamelt. Fil-fehma tal-Qorti it-tieni metodu użat huwa aktar viċin ir-realta' rilevanti. Skond dan l-aħħar metodu il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €2,700.00 p.a. fis-sena 2003 filwaqt li fis-sena 2021 tela' għal €7,200 p.a.

33. **Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi fiż-żmien rilevanti Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kapitolu 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti peress illi kien hemm baħar x'jaqsam bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi viġenti dak iż-żmien u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta' jiġġenera lir-rikorrent, bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti minn meta akkwistat il-fond sad-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kapitolu 69 introdotti bl-Att XXIV tal-2021.**

Ikkunsidrat;

Rimedju: Kumpens

34. In vista tal-fatt li r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tag#ha kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, hija għanmdha tingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

35. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjetà` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

36. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB u tal-Qorti Kostituzzjonali, sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u

c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

37. Il-Perit Tekniku tat stima tal-valur lokatizju mis-sena 2003 sas-sena 2021.

38. Fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-Qorti ser tikkonsidra perijodu li jiġi fi tmiemu fit-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

39. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tieħu kont tal-valur lokatizju ta' matul is-snin rilevanti kif irrelatat il-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali:

Valur Lokatizzju tal-Fond Stabbilit mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea

40. Bejn id-9 ta' Jannar, 2003 u l-4 ta' Ġunju, 2010 ir-rikorrenti kellha biss nofs indiviż tal-fond lokat. Il-valur lokatizju komplessiv għal dak il-perijodu kien ta' €21,330.00[5] u għalhekk għandu jittieħed kont għall-finijiet ta' dan l-eżerċiżżju dak l-ammont u cioe' €10,665.00; filwaqt li fil-perijodu mill-4 ta' Ġunju, 2010 sat-30 ta' Mejju, 2021 il-valur lokatizzju komplessiv għal dak il-perijodu kien ta' €45,750.00; b'kollox €56,415.00[6].

41. Is-somma ta' €56,415.00 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €39,490.50. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma ta l-ebda garanzija li l-fond kien

[5] 13,500.00 + 6,480.00 + 1,350.00
[6] 1,890.00 + 6,480.00 + 17,100.00 + 17,280.00 + 3,000.00

ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €31,592.40 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimati Azzopardi jew kienet pagabbli skond il-liġigħall-istess perijodu u ċioe s-somma ta' €3,330.00.

42. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €28,262.40 qed jiġu arrotondati għal tmienja u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€28,300).**

43. In kwantu għad-danni non-pekunjarji **l-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tmint elef ewro (€8,000).**

Ikkunsidrat;

Spejjeż tal-kawża

44. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża li trattat u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

45. Fiċ-ċirkostanzi l-intimata Melita Azzopardi u l-kjamat in kawza Peter Paul Azzopardi m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż tal-kawża li wkoll għandu jagħmel tajjeb għalihom l-intimat Avukat tal-Istat (**Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021).

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba, tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal- 2009, u dan ghal perijodu mid-9 ta' Jannar, 2003 sat-30 ta' Mejju, 2021, taw dritt ta' lokazzjoni indefinita lill-intimata Melita Azzopardi tal-fond bin-numru ħamsa (5) gia' numru sittin (60), Triq Vittorio Cassar, gja Sqaq Cassar, gja Old Church Street, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk ir-rikorrenti għandha tingħata rimedju xieraq;

2. **Tilqa'** t-tieni talba, tiddikjara illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 talli fil-perijodu rilevanti ma nzammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess pubbliku;

3 **Tilqa'** t-tielet talba, tillikwida d-danni pekunjarji dovuti lir-rikorrenti fis-somma ta' tmienja u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€28,300), u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' tmint elef ewro (€8,000).

4. **Tilqa'** r-raba' talba, tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat jħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' €36,300.00 bl-imghax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

26 ta' Settembru, 2023

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur