PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 628/2023 MS

Josette Micallef

Vs.

Avukat tal-Istat, u Maurice Caruana u martu Maria Caruana

Illum, 18 t'Ottubru, 2024

Kawża Numru:

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fl-20 ta' Diċembru 2023 li bih wara li ppremettiet:

> Illi l-esponenti ghandha l-jedd ta' proprjeta' fuq it-terran bl-arja libera tieghu, ufficjalment markat bin-numru ghaxra (10) (qabel numru hamsa u ghoxrin, 25), u jismu 'Ave Maria', fi Triq Manoel Buhagiar (qabel Triq San Alwigi) kantuniera ma' Triq il-Lampuka, Tarxien, soggett ghal piz

annwu u perpetwu ta' sitt xelini, ekwivalenti llum ghal sebghin centezmu tal-Ewro (€0.70), altimenti liberu u frank, bid-drittijiet u pertinenzi kollha tieghu.

Illi dan il-mezzanin gie ghand l-esponenti b'wirt minghand iz-zijiet taghha Teresa Cilia u Lorenza Cilia, li mietu rispettivament fid-29 ta' April 2016 (Dok. A), u fit-22 ta' Gunju 2021 (Dok. B).

Illi l-esponenti ddikjarat din is-successjoni b'zewg atti ta' dikjarazzjoni *causa mortis* pubblikati min-Nutar Dottor Graziella Agius Farrugia tas-7 ta' Novembru 2022 (Dok. C) u tat-30 ta' Settembru 2022 (Dok. D), u hallset il-boll skond il-ligi.

Illi da parti taghha, Teresa Cilia kienet originarjament xtrat dan it-terran bl-arja tieghu b'att tan-Nutar Dottor John Spiteri tat-28 ta' April 1951 (Dok. E).

Illi dan il-mezzanin ilu snin twal mikri, ghal skop residenzjali, lill-intimati Maurice Caruana u martu Maria Caruana, u certament minn qabel April 1987.

Illi ghal bosta snin, l-intimati Caruana hallsu kera irrizorja, minghajr ebda paragun mal-valur lokatizju tal-fond, jew mal-valur tieghu fis-suq, u dan minhabba l-kontroll bl-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69), bl-obbligu mpost mill-istess ligi fuq l-esponenti u l-awturi taghha li jirrilokaw il-fond bl-istess kera u kundizzjonijiet kull meta jiskadi z-zmien tal-kiri.

Illi wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, l-esponenti talbet lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jawmenta l-kera pagabbli lilha mill-intimati Caruana dwar il-fond residenzjali tieghu fit-termini tal-**art. 4A** tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dawk il-proceduri ordinarji ghadhom pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u l-intimati gahdhom ihallsu kera fis-somma ta' €220 (mitejn u ghoxrin Ewro) fis-sena, pagabbli f'Settembru ta' kull sena, bil-quddiem.

Illi qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, l-**art. 3** tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) kien jimpedixxi lill-esponenti u lill-awturi taghha milli jitolbu awment fil-kera pagabbli mill-intimati Caruana ghar-rilokazzjoni tal-fond mikri lilhom ghal skop residenzjali minghajr il-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera, u l-Bord li Jirregola l-Kera ma setax jippermetti z-zieda fil-kera jekk din kienet teccedi l-*'fair rent'* skond l-

Ordinanza li Trazzan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116 tal-Ligijiet ta' Malta) u/jew il-kera massima bl-awmenti kif provdut fl-**art. 1531C** tal-Kodici Civili.

Illi dawn ir-restrizzjonijiet fl-Ordinanza u/jew l-operazzjoni taghhom kisru d-dritt fundamentali tal-esponenti, u tal-awturi taghha Teresa Cilia u Lorenza Cilia, ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta), u dan b'effett mid-data tad-dhul fis-sehh f'Malta tal-istess Konvenzjoni sad-data tad-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021.

Illi minhabba f'hekk, kellha ssir din il-kawza

l-istess rikorrenti għaddiet biex titlob lil din il-Qorti, prevja kull ordni jew provvediment iehor opportun, jogħġobha:

(i) tiddikjara u tiddeciedi l-artikoli 3, 4, 5 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kap. 69), qabel id-dhul fis-sehh tal-Att XXIV tal-2021, in kwantu applikabbli ghal din il-kirja tat-terran bl-arja teighu, 10, Ave Maria, Triq Manoel Buhagiar kantuniera ma' Triq il-Lampuka, Tarxen, u/jew l-applikazzjoni tal-istess disposizzjonijiet ghal din il-kirja tal-esponenti, u l-awturi taghha Teresa Cilia u Lorenza Cilia, mal-intimati Caruana, illedew id-dritt fundamentali taghhom kif fuq inghad u senjatament dak protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) konsegwentement taghmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha mehtiega biex tizgura t-twettiq tad-dritt fundamentali msemmi, fosthom billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, ihallsu kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-dritt imsemmi tal-esponenti u tal-awturi taghha, u ghall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tal-istess dritt fundamentali.

Bl-ispejjez kontra l-intimati li jibqghu ingunti minn issa ghas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fil-25 ta' Jannar 2024[1], li biha huwa eċċepixxa hekk:

> 1. Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jrid iġib prova tat-titolu tieghu fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, ir-rikorrent irid iġib prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);
>
> 2. Illi fit-tieni lok, ikun idejali jekk jitnizzel in-numru tal-karta' t'identita' tal-konjugi Caruana fl-okkju tal-kawza odjerna.
>
> 3. Illi safejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;
>
> 4. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu.
>
> 5. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;
>
> 6. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319

[1] A fol.23.

tal-Liġijiet ta' Malta sal-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ukoll ir-risposta preżentata mill-intimati Caruana fit-13 ta' Frar 2024[2], li biha huma qalu hekk:

4. Semgħet ix-xhieda prodotti u rat id-dokumenti miġbura, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom;

5. Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub li ġew preżentati;

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tiġi deċiża;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni dwar ksur ta' drittijiet fondamentali. Ir-rikorrenti tgħid li hija sidt il-proprjetà li għandha n-numru għaxra (10), qabel ħamsa u għoxrin (25), bl-isem "Ave Maria", fi Triq Manuel Buhagiar (qabel Triq San Alwiġi), kantuniera ma' Triq il-Lampuka, f'Ħal Tarxien (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond"). Fuq dan il-Fond hemm kirja favur l-intimati Caruana li hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"), u r-rikorrenti tilmenta li minħabba din il-protezzjoni qed jiġi vjolat il-jedd tagħha għat-tgawdija paċifika ta' ħwejjiġha.

[2] Ara fol.27.

8. Mill-provi prodotti f'din il-kawża, irriżulta illi r-rikorrenti kisbet il-Fond wara l-mewt ta' Teresa Cilia fid-29 t'April 2016[3] u ta' Lorenza Cilia fit-22 ta' Ġunju 2021[4]. Dawn mietu xebbiet u improle. Il-werrieta leġittimi ta' Teresa Cilia, li mietet intestata, kienu l-istess oħtha Lorenza Cilia in kwantu għal nofs indiviż, u r-rikorrenti bħala l-uniku bint ta' ħuhom Pawlu Cilia, premorjenti. Ir-rikorrenti ddikjarat l-immobbli miksub minnha wara l-mewt ta' Teresa Cilia b'att magħmul min-Nutar Graziella Agius Farrugia fis-7 ta' Novembru 2022[5]. Lorenza Cilia għamlet testment fl-atti tan-Nutar Pierre Cassar fl-4 ta' Lulju 2016, li bih ħatret bħala werrieta universali tagħha lir-rikorrenti[6].

9. Irriżulta wkoll li l-Fond kien oriġinarjament inkiseb minn Teresa Cilia b'kuntratt tat-28 t'April 1951 magħmul fl-atti tan-Nutar John Spiteri Maempel[7].

10. Ir-rikorrenti xehdet li minn tfulitha taf il-Fond mikri lill-intimati Caruana, li kienu jħallsu kera fis-somma ta' Lm24 fis-sena liz-zijiet tagħha[8]. Meta ġie fis-seħħ l-Att X tal-2009, il-kera żdiedet għal €185 fis-sena, u mbagħad kull tliet snin. Qabel infetħet din il-kawża, l-intimati Caruana kienu jħallsu kera fl-ammont ta' €220 fis-sena. Ir-rikorrenti pproċediet fil-konfront tal-intimati Caruana b'rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li, b'deċiżjoni mogħtija fit-13 ta' Frar 2024[9], żied il-kera pagabbli fuq il-Fond għas-somma ta' €4,600 fis-sena.

11. L-intimati min-naħa tagħhom ikkonfermaw illi huma ilhom li krew il-Fond mis-sena 1984, bl-ammont ta' Lm12 kull sitt xhur[10], u kkonfermaw ukoll iż-żidiet imsemmija aktar qabel.

Ikkunsidrat:

12. Illi l-Qorti hija sodisfatta mill-provi li ġew imressqa li r-rikorrenti tassew għandha titolu fuq il-Fond, kif ukoll illi hija l-werrieta universali tas-sidien preċedenti, Lorenza Cilia

[3] Ara fol.4.
[4] Ara fol.5.
[5] Ara fol.6.
[6] Ara d-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Graziella Agius Farrugia fit-30 ta' Settembru 2022, a fol.9.
[7] A fol.16.
[8] Ara x-xiehda bl-affidavit tar-rikorrenti, a fol.35.
[9] Ara fol.36.
[10] Ara l-kopji tal-irċevuti tal-kera, minn fol.67-86.

u Teresa Cilia. Issa hija ġurisprudenza akkolta dik li tirrikonoxxi lill-werrieta universali ta' persuna d-dritt li jirreklamaw il-kumpens pekunjarju (u mhux ukoll kumpens non-pekunjarju) li kien imiss lill-awtur tagħhom b'konsegwenza ta' ksur ta' drittijiet fondamentali. Fid-deċiżjoni ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et***[11], ġie osservat li: «*...il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom*». Fid-deċiżjoni ***Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 25/1/2023) intqal hekk: «*Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata*».

13. Il-Qorti hija wkoll sodisfatta li mill-provi akkwiżiti rriżulta abbondantement li l-kirja vestita fl-intimati Caruana hija fil-fatt protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

14. Issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

[11] Qorti Kostituzzjonali, 4/5/2022.

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not distinct in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[12]

15. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[13]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden'*

---

[12] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.
[13] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.

has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available»[14].

16. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

17. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

18. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerrbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrenti, u qabilha z-zijiet tagħha, ġew deprivati minn dik it-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġhom u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuqhom billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizji tekniċi eżegwiti fuq ordni ta' din il-Qorti.

[14] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

19. Dan kollu għalhekk ifisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimati Caruana l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tiegħu, iwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lir-rikorrenti rimedju biex tirċievi kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

20. Illi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-qagħda tas-sidien ma tjibitx, tant li ż-żidiet li skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kienu eżiġibbli xorta ma kkolmawx id-distakk bejn l-ammonti li, skont il-perizja teknika, kellhom jiġu perċepiti mir-rikorrenti kieku qiegħdet il-Fond in kwistjoni għall-kera f'suq ħieles. B'dawn l-emendi, ġie konservat il-jedd tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-Fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki miżmum id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-Qorti, ma kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, billi ż-żmien meta s-sid seta' jistenna li jieħu l-pussess ta' ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira.

21. Għalhekk il-Qorti qed tasal għall-konklużjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Din il-vjolazzjoni bdiet isseħħ mit-30 t'April 1987 u kompliet isseħħ sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Naturalment, u billi l-Qorti qed issib li bl-emendi magħmula bl-Att XXIV tal-2021 id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza m'għadhomx jilledu d-drittijiet tar-rikorrenti, mhux se jkun hemm ħtieġa li jingħataw ordnijiet jew provvedimenti fit-termini tal-artikolu 6 tal-Kostituzzjoni jew tal-artikolu 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

22. Illi jmiss issa li jiġi kkonsidrat il-kumpens spettanti lir-rikorrenti.

23. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et***, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi 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-atturi 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-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

24. L-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-Fond kien stmat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tagħha kif ġej:

Sena	**Ammont**
1987[15]	€447
1988-1991	€2,680
1992-1996	€5,510
1997-2001	€9,845
2002-2006	€12,115
2007-2011	€20,425
2012-2016	€19,575
2017-2020	€24,492

[15] Għal din is-sena qed jitqiesu biss ix-xhur minn Mejju sa Diċembru.

2021[16]	€2,937
TOTAL:	€98,026

25. Skont il-ġurisprudenza diġà ċitata, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad għandu jsir tnaqqis ulterjuri ta' 20% li jġib €54,895.

26. Minn din is-somma imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mill-kirja tal-intimati Caruana. It-total ta' din il-kera imħallsa matul iż-żmien rilevanti tammonta għal madwar €3,820. Dan iġib l-ammont totali ta' kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' €51,075. Mal-kumpens pekunjarju għandu wkoll jiżdied kumpens morali dovut lir-rikorrenti għaż-żmien wara l-mewt taz-zijiet tagħha, li l-Qorti qed tiffissa fl-ammont ta' €1,000, fid-dawl taż-żmien involut u in vista tal-fatt li ma saritx prova li din il-vjolazzjoni ħolqot lir-rikorrenti xi preġudizzju jew ansjetà partikolari.

27. Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn m'humiex kompatibbli ma' dak konkluż f'din is-sentenza;

(ii) tilqa' l-ewwel talba u għalhekk tiddikjara u tiddeciedi li l-artikoli 3, 4 u 9 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti dwar il-proprjetà fuq imsemmija kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(iii) tilqa' t-tieni talba billi tillikwida l-kumpens sħiħ dovut mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti fis-somma kumplessiva ta' tnejn u ħamsin elf u ħamsa u sebgħin Ewro (€52,075), u tikkundanna lill-istess intimat Avukat tal-Istat

[16] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, billi fl-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021.

iħallas dan l-ammont lir-rikorrenti bl-imgħax dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(iv) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Deputat Reġistratur