QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 24 ta' Frar 2025

Numru: 16
Rikors numru: 128/2022/1AF

Joseph Mary *sive* Joseph Duca, Raymond Duca, Carmelo Duca, Victor Duca, Catherine Duca, Margaret Azzopardi u Miriam Duca, u fil-verbal tal-1 ta' Marzu 2023 il-Qorti ordnat li tidhol bħala rikorrenti Georgette Grima

v.

Marianna *sive* Mary Anne Meli u
Avukat tal-Istat

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-Avukat tal-Istat mis-sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fit-22 ta' April 2024, li ddikjarat li l-kirja tal-fond 62, Triq Dun Marju, Qormi favur l-intimata Meli, kif protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] tikser id-dritt

fundamentali tar-rikorrenti mħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”] u, filwaqt li ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens fis-somma komplessiva ta’ sitta u erbgħin elf, mija u seba’ ewro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€46,107.64) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji, iddikjarat li l-intimata Meli m’għandhiex tibqa’ tistrieħ fuq il-protezzjoni li tagħtiha l-istess liġi.

2. Il-kwistjonijiet fl-appell huma:

(i) in-nuqqas ta’ dikjarazzjoni espliċita fis-sens illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 intemm il-ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti u ċ-ċaħda tal-eċċezzjoni relattiva;

(ii) il-kumpens non-pekunjarju mogħti;

(iii) dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ġie dikjarat illi l-intimata inkwilina m’għandhiex tibqa’ tistrieħ fuq il-protezzjoni li ttiha l-liġi.

<u>Preliminari</u>

3. Il-fatti ta’ dan il-każ ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

“Il-fond mertu ta’ din il-kawża jinsab fl-indirizz 62, Triq Dun Marju, Qormi. Dan il-fond kien oriġinarjament mikri lill-antekawża tal-intimata Meli versu

ħlas tal-kera fis-somma ta' Lm8 liema kera awmentat matul is-snin kif sejjer jingħad aktar il-quddiem. Fil-mument meta r-rikorrenti ntavolaw il-proċeduri odjerni l-intimata Meli kienet qegħda tħallas kera fis-somma ta' €210 fs-sena.

B'sentenza tal-14 ta' Lulju 2023 fl-ismijiet Joseph Mary sive Joseph Duca et va Marianna sive Mary Anne Meli, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-talba tar-rikorrenti u ordna illi l-kera tiżdied għas-somma ta' €3,200 fis-sena mid-data tal-imsemmija sentenza. Din id-deċiżjoni hija res judicata."

4. Permezz tal-proċeduri odjerni, li ġew ippreżentati fit-2 ta' Marzu 2022, ir-rikorrenti allegaw ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex il-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw lill-intimata Meli, b'mod li ma żamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku.

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

"1. Tiddeciedi u tiddikjara li d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti gew u ghadhom qed jigu lezi minhabba d-dispozizzjonijiet protettivi tal-ligi tal-kera u senjatament il-Kapitolu 69 u l-Kodici Civili.

2. Taghti rimedju xieraq u opportun sabiex tali lezjoni ma tibqax issehh liema rimedju ghandu jkun jew l-izgumbrament tal-intimata jew alternattivament, dikjarazzjoni li hija m'ghandhiex dritt tibqa' tipprevali ruhha mid-disposizzjonijiet protettivi tal-kera, kemm f'dak li jirrigwarda security of tenure kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-quantum.

3. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex thallas id-danni morali u danni materjali, tillikwida l-istess u tikkundanna lill-istess Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrenti l-ammonti fuq likwidati."

6. Permezz ta' risposta preżentata fit-8 ta' Ġunju 2022 l-Avukat tal-Istat ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti *inter alia* billi eċċepixxa illi:

> *"13. Illi **<u>bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021</u>** mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, r-rikorrenti jistgħu jidhru quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Jistgħu jitolbu reviżjoni fl-ammont tal-kera li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena, li matulha tiġi mressqa din it-talba. Tali żieda b'din ir-rata tistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu **<u>proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera</u>** abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet '**Joseph Mary sive Joseph Duca et vs. Marianna sive Mary Anne Meli et**' **[Rikors 199/2022 JD]** u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentament, ladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tagħhom fl-1 ta' Ġunju 2021 m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalunkwe perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021.*
>
> *…*
>
> *17. Illi in linea mal-premess, in kwantu għal **<u>danni morali</u>**, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin mingħajr ma fittxew rimedju[1];*
>
> *18. Illi barra minn hekk, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni, għall-ishma rispettivi tagħhom fil-proprjetà in kwistjoni, u sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021. Di più, m'għandhomx ikunu intitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom;*
>
> *19. Illi finalment u mingħajr preġudizzju għas-suespost, senjatament għat-talba tar-rikorrenti biex din l-Onorabbli Qorti "tagħti rimedju xieraq u opportun sabiex tali leżjoni ma tibqax isseħħ liema rimedju għandu jkun jew l-iżgumbrament tal-intimat jew alternattivament dikjarazzjoni..", l-esponent umilment jeċċepixxi li din l-Onorabbli Qorti **<u>m'għandhiex tordna l-iżgumbrament</u>** tal-inkwilina, peress li ma huwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' Qrati u Tribunali oħra li għandhom is-setgħa jiddeterminaw jekk l-inkwilina għandhix titolu għall-fond in kwistjoni[2]."*

---

[1]Ara wkoll: ***John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et***, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.
[2]Ara wkoll: ***Helen Agius vs. Salvina sive Sylvia Cutajar et***, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar il-25 ta' Frar 2021.

7. B'risposta ppreżentata fit-13 ta' Ġunju 2022, l-inkwilina Meli sostanzjalment wieġbet illi hija ilha tgħix fil-fond in kwistjoni ħajjitha kollha u li m'għandhiex tiġi ppreġudikata għaliex ma kisret ebda dispożizzjoni tal-liġi.

8. B'sentenza mogħtija fit-22 ta' April 2024 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

"1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata Meli.

2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat;

3. Tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4. Tiffissa s-somma komplessiva ta' sitta u erbgħin elf mija u seba' Euro u erbgħa u sittin ċenteżmu (€46,107.64) bħala kumpens pekunjarju u non-pekunarju għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-imsemmi kumpens lir-rikorrenti;

5. Tiddikjara li l-intimata Marianna sive Mary Anne Meli m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni li tagħtiha l-liġi sabiex tibqa' fil-kirja tal-fond numru 62, Triq Dun Marju, Qormi.

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

<u>L-Appell</u>

9. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors ippreżentat fit-8 ta' Mejju 2024 u talab lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

"(i) tħassar u tirrevoka fejn ċaħdet l-eċċezzjoni tal-esponent fit-tlettax (13)-il paragrafu u minflok tgħaddi biex tilqagħha;

(ii) tħassar u tirrevoka fejn iddikjarat li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali (kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u minflok tiddikjara li ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) limitatament sa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

(iii) tħassar u tirrevoka fejn iddikjarat li l-intimata Marianna sive Mary Anne Meli m'għandiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni li tagħtiha l-liġi sabiex tibqa' fil-kirja tal-fond numru 62, Triq Dun Marju, Qormi u għalhekk tgħaddi biex tiċħad it-tieni (ii) talba tar-rikorrenti appellati;

(iv) tħassar u tirrevoka fejn illikwidat id-danni non-pekunarji fl-ammont ta' għaxart elef ewro (€10,000) u fejn ikkundannat lill-esponent iħallas tali ammont u minflok tillikwida u tikkundanna lill-esponent iħallas danni non-pekunarji f' ammont inqas minn dawk likwidati fis-sentenza appellata u

(v) tikkonferma l-kumplament tas-sentenza sa fejn kompatibbli mal-aggravji ta' dan l-appell.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti appellati."

10. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-3 ta' Ġunju 2024 ir-rikorrenti wieġbu illi l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

11. L-inkwilina Meli ma weġbitx.

Konsiderazzjonijiet

L-Ewwel Aggravju

12. L-Avukat tal-Istat jibda billi jilmenta li:

"l-Ewwel Onorabbli Qorti żbaljat meta ċaħdet l-eċċezzjoni li tinsab fit-tlettax (13)-il paragrafu tar-risposta tal-esponent u meta fid-decide ma speċifikatx li kienet qiegħda ssib ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali … limitatament sa qabel id-dħul fis-seħħ tal-ATT XXIV tal-2021"

13. Fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti qalet dan:

"L-Att XXIV tal-2021

L-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 ġabet magħha diversi emendi fil-liġijiet tal-kera fejn l-Artikoli 4 u 4A jagħtu lis-sid il-possibilità illi japplika quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ ta' dik l-abitazzjoni. Din l-emenda tistabbilixxi wkoll illi fil-bidu ta' kull proċediment għall-awment fil-kera għandu jsir test tal-mezzi tal-inkwilin. L-istess emenda mbagħad taħseb għal sitwazzjonijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi, f'liema każ l-inkwilin għandu jingħata terminu ta' sentejn sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Għalhekk, fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet ta' fatt u ta' dritt, il-Qorti ssib li tassew ir-rikorrenti ġarrbu vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif imħares mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni."

14. Kliem li ma jillimitax il-ksur ravviżat sal-perjodu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Madanakollu, meta ġiet biex tillikwida l-kumpens pekunjarju, il-Qorti tal-ewwel grad kompliet hekk:

"Ir-Rimedju

Fid-dawl tal-vjolazzjoni mġarrba mir-rikorrenti, imiss issa illi l-Qorti tgħaddi sabiex tindirizza l-kwistjoni tar-rimedju mitlub mir-rikorrenti sabiex jagħmel tajjeb għall-vjolazzjoni mġarrba. It-talba tar-rikorrenti għar-rimedju hija pjuttost waħda ġenerika fejn talbu mhux biss illi jingħata rimedju pekunjarju għall-vjolazzjoni subita iżda wkoll illi "rimedju għandu jkun jew l-iżgumbrament tal-intimata jew alternattivament, dikjarazzjoni li hija m'għandiex dritt tibqa' tipprevali

ruħha mid-disposizzjonijiet protettivi tal-kera, kemm f'dak li jirrigwarda security of tenure kif ukoll f'dak li jirrigwarda l-quantum".

...

It-talba tar-rikorrenti hija ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mis-sena 1987 sa Mejju 2021. Ir-raġuni ta' din il-limitazzjoni hija marbuta primarjament mal-fatt illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319[3] tal-Liġijiet ta' Malta jistabbilixxi li perijodi ta' żmien qabel it-30 t'April 1987 u cioè qabel id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 ma jistax jitqies għall-fini tal-komputazzjoni u likwidazzjoni li sejra tagħmel il-Qorti[4]. ***Mill-banda l-oħra lanqas ma jittieħed kont ta' żmien wara l-1 ta' Ġunju 2021 liema data timmarka d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 u r-rimedji li l-leġislatur introduċa bis-saħħa ta' dawn l-emendi bil-għan li tittejjeb is-sitwazzjoni ta' preġudizzju fil-konfront tas-sidien ta' proprjetajiet milquta bil-liġijiet tal-kera.[5]***

...

Fil-fehma tal-perit tekniku, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq għall-perjodu rilevanti kien kif isegwi:

Sena	*Valur Lokatizju Annwali*
1987	*€476.38*
1992	*€783.10*
1997	*€1,399.78*
2002	*€1,885.95*
2007	*€2,956.18*
2012	*€2,812.62*
2017	*€4,059.04*
2022	*€5,184.74*

[3] "*Ebda ksur tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsiru qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikolu 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikolu 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4.*"

[4] Ara: **Josephine Mifsud Saydon et vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu, 2022; u **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 t'Ottubru, 2022

[5] Enfasi ta' din il-Qorti

Il-kera totali potenzjalment perċepibbli matul l-imsemmi perjodu tammonta għas-somma ta' €69,497.48[6]*. Għar-raġunijiet li diġà ingħataw supra, minn dan l-ammont irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad mill-ammont riżultanti irid isir tnaqqis ulterjuri ta' 20%. Dan iwassal għas-somma ta'* ***€38,918.59***[7]*.*

Ir-rikorrenti ppreżenta in atti prospett dettaljat li juri kemm tħallset kera bejn is-sena 1987 u s-sena 2021. Jirriżulta illi l-kera oriġinali kienet fis-somma ta' €18.65 fis-sena li wara l-emendi tal-2009 għoliet għal €185 fis-sena. Il-kera annwali reġgħet għoliet għal €197 fis-sena 2013, għal €204 fis-sena 2016 għal €208 fis-sena 2019 u għal 210 fis-sena 2022 sakemm b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-14 ta' Lulju 2023, il-kera għoliet għas-somma ta' €3,200 fis-sena. Dan kollu jfisser illi matul il-perjodu nteressat, ir-rikorrenti pperċepew komplessivament is-somma ta' €2,810.95[8] *f'kera.*

Mis-somma ta' €38,918.59 trid titnaqqas il-kera perċepita mir-rikorrenti matul il-perjodu nteressat. Dan iwassal għas-somma ta' ***€36,107.64*** *li r-rikorrenti għandhom dritt għaliha qua kumpens pekunjarju.*

15. Finalment għalhekk, il-Qorti tal-ewwel grad ikkalkulat id-danni pekunjarji għall-perjodu bejn l-1987 sa Mejju 2021. Għalhekk hu ċar li d-dikjarazzjoni relatata mas-sejbien ta' ksur hi marbuta mal-imsemmi ksur biss.

16. Ir-rikorrenti stess osservaw illi *"huwa evidenti mil-korp tas-sentenza innifisha li l-Qorti stabbiliet id-dies ad quem sa Mejju 2021"* b'dan illi t-tlettax (13)-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ma ntlaqgħetx bi żball tal-pinna. Skonthom iżda, dan il-punt ma kellux iwassal għal appell għaliex

[6] **€2,381.90** (€476.38 x 5) + **€3,915.50** (€783.10 x 5) + **€6,998.90** (€1,399.78 x 5) + **€9,429.75** (€1,885.95 x 5) + **€14,780.90** (€2,956.18 x 5) + **€14,063.10** (€2,812.62 x5) + **€16,236.16** (€4,059.04 x 4 (għas-snin 2017, 2018, 2019, 2020)) + €1,691.27 (€4,059.04 ÷ 12 = €338.25 x5 (għax-xhur minn Jannar sa Mejju)) **= €69,497.48**

[7] €69,497.48 – 30% = €48,648.24 – 20% = **€38,918.59**

[8] €428.95 (€18.65 x 23 sena (1987 sa 2009) + €555.00 (€185 x3 (2010 – 2012) + €591.00 (€197 x 3 (2013 – 2015) + €612.00 (€204 x 3 (2016 – 2018) + €624.00 (€208 x 3 (2019 – 2021) +

ma jbiddel xejn fis-sustanza. Konsegwentement jikkontendu li m'għandhomx ibatu spejjeż fir-rigward.

17. L-aggravju hu ġustifikat in kwantu l-Ewwel Qorti kellha tilqa' l-eċċezzjoni numru tlettax tal-Avukat tal-Istat u mhux tiċħad l-istess.

18. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel aggravju.

It-Tieni Aggravju – Il-kumpens non-pekunjarju.

19. Permezz tat-tieni aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta illi:

> *"l-ewwel Qorti żbaljat meta llikwidat kumpens rappreżentanti danni non-pekunarji fl-ammont ta' għaxart-elef ewro (€10,000). Liema ammont huwa eżaġerat."*

20. Min-naħa l-oħra r-rikorrenti wieġbu illi d-danni morali huma fid-diskrezzjoni tal-Qorti tenut kont iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ u li s-somma likwidata mill-ewwel Qorti hija ġusta u m'għandhiex tiġi varjata.

21. Speċifikatament fir-rigward tad-danni pekunarji l-ewwel Qorti qalet biss illi:

> *"Ma dan l-ammont irid jiżdied ukoll kumpens non-pekunjarju li l-Qorti qegħda tillikwida fis-somma ta' €10,000 tenut kont il-perjodu ta' żmien li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni."*

22. Hija ġurisprudenza kostanti ta' din il-Qorti li d-danni morali, a differenza ta' dawk patrimonjali, ma jintirtux[9]. Għalhekk, il-perjodu rilevanti mhuwiex neċessarjament il-perjodu sħiħ li matulu kompliet għaddejja l-vjolazzjoni.

23. Appuntu f'dan il-każ jirriżulta li r-rikorrenti wirtu l-fond in kwistjoni mingħand ommhom li mietet fl-1 ta' Novembru 2004[10]. Minn dik id-data sal-aħħar ta' Mejju 2021, perjodu ta' ftit inqas minn sbatax (17)-il sena, ma jirriżultax li huma ġarrbu xi tbatija partikolari minħabba l-leżjoni nnifisha u/jew il-*quantum* tat-telf finanzjarju li ġarrbu. Għalhekk, is-somma ta' €10,000 *in linea* ta' danni non-pekunjarji (ekwivalenti għal madwar €600 fis-sena) hi eċċessiva u kif ukoll sproporzjonata fiċ-ċirkostanzi.

24. Għalhekk tilqa' dan l-aggravju u tnaqqas id-danni morali għas-somma ta' erbat elef ewro (€4,000).

It-Tielet Aggravju – Rimedju Ulterjuri

25. Permezz tat-tielet aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta illi, *in vista* tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021:

---

[9] Ara fost ħafna sentenzi oħrajn **Marcus Scicluna Marshall et v. L-Avukat tal-Istat,** deċiża minn din il-Qorti fit-18 ta' Novembru, 2024; **Maria Stella sive Mary Pace v. L-Avukat tal-Istat et**, deċiża minn din il-Qorti fit-18 ta' Novembru, 2024; **Joseph Muscat Azzopardi et v. Avukat tal-Istat et**, deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Novembru, 2024; **Mary Rose Agius v. Avukat tal-Istat et**, deċiża minn din il-Qorti fl- 4 ta' Novembru, 2024; **L-Avukat Peter Borg Costanzi noe et v. Maria Carmela sive Marlene Bonnici et**, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru, 2022
[10] Fol. 3 *et seq.*

> *"… l-Ewwel Onorabbli Qorti żbaljat meta ddikjarat li l-intimata Marianna sive Mary Anne Meli m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni li tagħtiha l-liġi sabiex tibqa' fil-kirja tal-fond numru 62, Triq Dun Marju, Qormi u żbaljat meta ma ċaħditx it-tieni (ii) talba tar-rikorrenti appellati."*

26. Dan ukoll *in vista* tal-fatt li llum hemm sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-14 ta' Lulju 2023 fl-ismijiet **Joseph Mary *sive* Joseph Duca et vs Marianna sive Mary Anne Meli** (Rik. Nru. 199/2022 JG) li ddikjarat li l-intimata nkwilina ssodisfat it-test tal-mezzi u awmentat il-kera għal €3,200 fis-sena[11].

27. Il-konsiderazzjonijiet marbuta ma' din il-parti tad-*decide* huma dawn:

> ***"L-Iżgumbrament***
>
> *L-atturi talbu ukoll it-terminazzjoni tal-kuntratt tal-lokazjoni. Madanakollu, mhuwiex kompitu ta' din il-Qorti li tordna dan, għax huwa kompitu ta' Qorti oħra li tgħid jekk il-konvenuti għandhomx jedd iżommu l-fond wara li jittieħed qies ta' dak deċiż f'din is-sentenza.*
>
> ***L-Inkostituzzjonalità tal-Liġijiet tal-Kera u l-effett tagħhom***
>
> *Dwar l-effett li jibqgħalhom id-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 69, il-Kostituzzjoni u l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 318 tal-Liġijiet ta' Malta) jagħmluha ċara illi fejn xi liġijiet huma inkonsistenti magħhom, dawn huma 'bla effett'. Ġialadarba din il-Qorti qiegħda ssib li d-disposizzjonijiet rilevanti tal-Kapitolu 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huma inkonsistenti mal-Kostituzzjoni u mal-Konvenzjoni in kwantu huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-attur kif protetti taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, allura isegwi li tali liġijiet ma jistgħux jiġu invokati mill-konvenuta Meli sabiex tkompli tokkupa l-fond de quo."*

28. Ir-rikorrenti wieġbu li din il-parti tas-sentenza appellata kienet sorpriża għalihom '*billi fl-ebda ħin ma ntalbet'.* Isostnu li l-Avukat tal-Istat

---

[11] Fol. 112 *et seq*

m'għandux interess ġuridiku li jqajjem dan il-punt u *se mai* sta għall-imsemmija inkwilina sabiex tappella fuq dan il-punt. Madanakollu jiddikjaraw f'kull każ li huma m'għandhomx intenzjoni jiżgumbraw lill-inkwilina Meli mill-fond *de quo* jew itellfuha mill-benefiċċju tal-Kap. 69 kif inhu llum u li huma jirrinunzjaw għal din il-parti tas-sentenza appellata.

29. Bħala stat ta' fatt, permezz tat-tieni talba tagħhom ir-rikorrenti *inter alia* talbu '*l-iżgumbrament tal-intimata jew alternattivament, dikjarazzjoni li hija m'għandiex dritt tibqa tipprevali ruħha mid-dispożizzjonijiet protettivi tal-kera".* Madanakollu, min-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom[12] jirriżulta evidenti li huma kienu qegħdin jillimitaw il-lanjanza tagħhom dwar il-Kap. 69 sa qabel ma ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021. Fatt rikonoxxut mill-Ewwel Qorti stess fejn qalet illi:

> *"It-talba tar-rikorrenti hija ċirkoskritta għall-perjodu ta' żmien mis-sena 1987 sa Mejju 2021."*

30. Għalhekk isegwi li dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti ddikjarat li *'l-intimata Marianna sive Mary Anne Meli m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni li tagħtiha l-liġi sabiex tibqa' fil-kirja tal-fond numru 62, Triq Dun Marju, Qormi'* tirreferi biss għall-Kap. 69 qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi ntrodotti bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 u mhux ukoll wara.

[12] Fol. 89 *et seq*

31. Madanakollu, għall-finijiet ta' ċertezza tilqa' dan l-aggravju wkoll.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell u tvarja s-sentenza appellata billi:

i. Tilqa' t-tlettax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

ii. Tnaqqas il-kumpens non-pekunjarju likwidat għall-Ewwel Qorti għas-somma ta' erbat elef ewro (€4,000).

iii. Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li ddikjarat li Marianna *sive* Mary Anne Meli m'għandhiex tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni li tagħtiha l-liġi fir-rigward tal-fond oġġett tal-kawża.

Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-appell in kwantu għal terz ($^{1}/_{3}$) a karigu tar-rikorrenti u l-kumplament jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss