PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' JANNAR, 2023

Kawza Numru: 18

Rik. Kost. 134/2021 RGM

Susanne Mifsud Triganza

vs.

L-Avukat tal-Istat

u

Maria Azzopardi

Il-Qorti:

Rat ir-**rikors ta' Susanne Mifsud Triganza** ippreżentat fit-8 ta' Marzu, 2021 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:

1. Illi l-esponenti hija s-sid tal- fond 45 gia 12 Triq Bordin, Pieta, kif soggett ghall-kera favur l-intimata Maria Azzopardi ta' €209 fis-sena liema kera tithallas kull tliett xhur bil-quddiem. Illi din il-kera tawmenta b'mod irrizorju kull tliett snin ai termini ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

2. Illi dan il-fond kien thalla b'legat lill-esponenti miz-zija taghha Concetta Mifsud, u dan permezz tat-testment fl-Atti tan-Nutar Pamela Mifsud Bonnici tal-9 ta' Novembru 2017 li kopja tieghu flimkien mar-ricerki testamentarji u d-dikjarazzjoni causa mortis qeghdin jigu hawn annessa u mmarkati bhala **Dok A.**

3. Illi din hija kirja residenjali tant illi bl-opra ta' l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta qeghda tawmenta irrizorjament kull tliett snin skond il-ligi.

4. Illi din il-kirja ilha vigenti ghall-numru ta' snin u ghalhekk ferm qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk l-inkwilina ghandha il-protezzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Illi fuq il-fond in kwistjoni qatt ma harget ordni ta' dekontroll kif jirrizulta mill-hawn anness certifikat mahrug minn Identity Malta li qieghed jigi mmarkat **Dok B.**

6. Illi l-kera li l-intimata qeghda thallas hija mizera u irrizorja meta kkumparata mal-valur lokatizzju tal-proprjeta fuq is-suq. Illi l-esponenti hija pprojbita ai termini tal- artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta milli tirriprendi lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli tibda tircievi kera gusta, xierqa u ta l-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjeta

7. Illi anki bl-emendi maghmula fil-ligi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u ai termini tal-istess ligi, r-rata tal-kera ghandha tizdied kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss ikun s-sena d-diehla u ghalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irrizorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.

8. Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *'fair rent'* a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.

9. Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setghet qatt tikri l-fond in kwistjoni u tircievi kera gusta stante li bil-ligi dak li setghet tircievi kienet kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aggustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

10. Illi billi l-kera hija fissa fil-ligi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem joghlew, llum il-gurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista igib f'suq hieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tlledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bzonn socjali li ghalih giet kreata l-ligi.

11. Illi l-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm oghla mill-kirja mizera ta' €209 fis-sena li qeghda tithallas u dan kif ser jirrizulta waqt it-trattazzjoni tal- kawza wara li jinhatar perit nominandi.

12. Illi ghalkemm xi snin ilu dahal fis-sehh l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ghada tezisti diskrepanza u ghalhekk *an unfair and excessive burden* bejn id-dritt ta l-istat li jillegizla ghall-bzonnijiet socjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qeghdin jigu imcahda mit-twagija ta' hwejjighom.

13. Illi ghalkemm il-perjodu originali tal-kirja kien biss ghal sena, , din l-istess kirja baqghet tiggedded minn sena ghall-sena u r-rikorrenti m'ghandha l-ebda dritt tirrifjuta li jgedded din il-kirja u wisq anqas m'ghanhau dritt illi titolob zieda xierqa fil-kera li qeghda tithallas gia la darba dan huwa pprojbit bl-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema pregudizzju huwa ghandu issofri minkejja l-emendi tal-Att X tal-2009.

14. Illi b'dan il-mod, l-attriċi qieghda tigi imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma qed tinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond u dan peress illi l-kera li tithallas bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif ser igi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

15. Illi fic-cirkostanzi l-esponenti m'ghandha l-ebda prospett ragionevoli illi tiehu lura il-pussess tal-fond.

16. Illi mhux talli hekk, talli sahansittra t-tifel ta' l-intimata Christopher Azzopardi (ID 186374M) jirrisjedi fil-fond in kwistjoni u ghalhekk wara l-mewt ta' ommu huwa ser jippretendi illi jitqies bhala inkwilin ai termini tal-Ligi b'konsegwenz ailli l-prospett li l-esponenti xi darba terga tiehu l-pussess ta' hwejjigha tul hajjitha huwa difficli minhabba r-restrizzjonijiet impost bil-Kap 69.

17. Illi l-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti tammonta ghal lezjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni skond l-

Artikolu 37 u l-Konvenzjoni Ewropea ghad-drittijiet tal-bniedem kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Protocol 1.

18. Illi r-rikorrenti m'ghandiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hiaa ma tistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum jewtiehu l-pussess lura tal-fond ai termini tal-Artikoli 3 u 4 Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u stante illi dak li effettivament huwa jista jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta li kkumparat mal-valur lokatizzju fuq is-suq huwa ammont irrizorju.

19. Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 kif ukoll aktar ricentament fil-kawza Anthony Debono et vs avukat Generali, deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fit-8 ta' Mejju 2019.

20. Illi r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

21. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-

Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta’ Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

22. Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta’ Malta u tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta’ Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta’ Gunju 1995.

23. Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu b’tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta’ Malta, senjatament l-Artikolu 3 u 4, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali ta’ l-espnenti gia la darba icahhad lill-esponenti mit-tgawdija tal-proprjeta taghhom I jikkreja sproporzjon u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif ukoll l-applikazzjoni tal-Kap 69 hija diskriminatorja kontra l-esponenti gia la darba bl-amendi bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 giet diskrepanza enormi f’dawk li huma d-drittijiet tas-sid ghall- kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-1 ta’ Gunju 1995 u wara u dan bi skur tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta’ Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta’ Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

24. Illi l-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien ohra li ma krewx il-proprjeta’ taghhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal- 1995, ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizzju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jassoggettaw il-kunsens

taghhom ghal kundizzjoni li l-kirja tizdied, haga reza impossibbli bl-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta f'kirjiet li dahlu fis-sehh qabel l-emendi,. .

25. Illi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal istess Konvenzjoni u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jigu privati u mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minghajr ma jinghataw kumpens gust ghal dan.

Ghaldaqstant ir-rikorrrenti qeghda titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi taqta u tiddeciedi din il- kawza billi;

i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluz imma mhux limitat ghall-Artikoli 3 u 4 ta' l-istess Kap u bl-opra tal-Ligijiet vigenti ohra li qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat tal-fond *45 gia 12 triq Bordin, Pieta* u li qeghdin icahdu lill-esponenti milli tircievi kirja gusta, wasslu u/jew qeghdin iwasslu ghall-vjolazjoni d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u 45 tal-Kostituzzjoni.

ii. Tordna u Taghti ll-attriċi r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz imma mhux limitat ghall- li jigi dikjarat illi l-intimata ma tistax tkompli tuzufruwixxu mill-protezzjoni tal-ligi kif ukoll billi tordna l-izgumbrament tal-intimata mill-fond de quo.

iii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni sofferti ml-attriċi b'konsegwenza tal-vjolazjoni minnha sofferta ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u ai termini ta' kull provediment iehor fil-ligi.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti ml-attriċi, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropej u ai termini ta' kull providment iehor fil-ligi. .

v. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ai termini ta' kull provediment iehor fil-ligi.

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

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fit-13 ta' Mejju, 2021 fejn jinghad kif gej:

1. Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, l-attriċi trid iġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Di piu`, l-attriċi trid iġġib 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 magħdud mal-premess, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija wirtet b'legat il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li dritt fundamentali huwa intrinsikament allaċjat mal-individwu u ma jintiritx;

3. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

4. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** ta' Malta indikat ml-attriċi fir-rikors promotur tagħha mhuwiex applikabbli għaliex il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-**artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

5. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa għal kollox improbonibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-

leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;

7. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant l-attriċi ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment meta **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

8. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** rrikonixxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."* Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "*huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles"*;

10. Illi jekk l-attriċi qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-**artikolu tal-Kap. 69** jew tal-**Att X tal-2009** jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma

jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

11. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-**Att X tal-2009**, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: ”*Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma”* f'Ġunju tal-2008. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li dawn l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polż tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut. Illi apparti minn hekk, tajjeb ukoll illi din l-Onorabbli Qorti tieħu konjizzjoni tal-abbozz ta' liġi bin-numru 203 tat-18 ta' Marzu, 2021 meta tikkunsidra l-lanjanzi tar-rikorrenti;

12. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-allegata diskriminazzjoni imsemmija fir-rikors promotur, l-**artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll mhuwiex applikabbli minħabba li l-imġieba diskriminatorja mixlija ml-attriċi ma ġietx inkwadrata taħt waħda mill-irjus ta' diskriminazzjoni li għalihom jirreferi l-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni**. Ir-raġuni ta' diskriminazzjoni f'allegazzjoni ta' ksur ta' dan il-jedd fundamentali trid ta' bilfors taqa' taħt waħda mir-raġunijiet imsemmija f'dan is-subartikolu. Appuntu fil-kwistjoni kostituzzjonali li għandna quddiemna, l-attriċi ma rabtitx l-allegat ilment tagħha ta' diskriminazzjoni ma' xi wieħed mill-motivi li nsibu tassattivament imsemmija fl-**artikolu 45(3) tal-Kostituzzjoni** viz. razza, post ta' oriġini, fehmiet politiċi, kulur, fidi, sess jew orjentament sesswali. Għalhekk dan in-nuqqas għandu jwassal għaċ-ċaħda tal-ilment tagħha;

13. Illi rigward l-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja**, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfont tar-rikorrenti. Dan l-

artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta` twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**;

14. Illi sabiex l-attriċi tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha *ai termini* tal-**artikolu 14 tal-Konvenzjoni**, hija trid tipprova ukoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

15. Illi fir-rigward tat-tielet, ir-raba' u l-ħames talba jiġi eċċepit li f'kull każ l-attriċi ma tistax titlob kumpens u danni ai termini tal-**artikolu 41 tat-Tratta tal-Konvenzjoni Ewropea** dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan għaliex it-tali artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Tali artikolu lanqas ma jifforma parti mill-liġi Maltija;

16. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba ml-attriċi;

17. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur

tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**Risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat**ipprezentat fid-9 ta' Frar, 2022 u jinghad kif gej:

Illi din l-Onorabbli Qorti laqgħet it-talba tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jintavola eċċezzjonijiet ulterjuri in vista tal-emendi riċenti introdotti bl-Att XXIV tal-2021:

Illi l-eċċezzjonijiet li l-esponent jixtieq jressaq jaqraw kif ġej:

1. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-introduzzjoni tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-attriċi ma tistax iżjed tilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, **l-attriċi** tista titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġhom, jiġbdu lejhom ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilina ma ħaqqhiex protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimati qed jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-

artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat ir-**Risposta ta' Maria Azzopardi** ipprezentata fl-10 ta' Mejju, 2021 u jinghad kif gej:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha;

2. Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-premess, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. Illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni: "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-sub-artikolu)…";

4. Illi barra minn hekk, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew

obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja, l-attriċi ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Fid-dawl ta' dan kollu, l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax ruħu fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u għandu jiġi miċħud;

5. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti tirrileva li skont il-*proviso* tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

6. Illi l-liġijiet illi qegħda tilmenta minnhom l-attriċi huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

8. Illi fil-mertu wkoll l-esponenti tirrileva illi dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-intimata bi qbil bejniethom pjenament koxxenti bl-istat tal-liġi viġenti fiż-żmien;

9. Illi jekk l-attriċi qegħda tilmenta li qegħda tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont ta' kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 1531Ċ jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

10. Illi bl-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009 għall-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-Ħtieġa ta' Riforma" f' Ġunju tal-2008;

11. Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:

(i) L-ewwel kien hemm it-tnedija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħiet telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (ċ) laqgħat mal-Kunsill Malti għall-Iżvilup Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħiet telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq *website* wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kemm huma ngħataw tweġiba individwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website – www.rentreform.gov.mt;

(ii) It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap. 16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni

sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;

(iii) It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn it-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

12. Illi dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut;

13. Illi b'żieda ma' dan għandu jingħad illi bħalissa għaddejjin mill-Parlament liġijiet intiżi sabiex filwaqt illi s-sidien ta' proprjetajiet mikrija b'kirjiet li jmorru lura għal qabel is-sena 1995 jingħataw aktar kumpens ossija kumpens xieraq ibbażat fuq il-valur fis-suq tal-proprjetà, inkwilini fil-pożizzjoni ta' l-esponenti ma jispiċċawx mingħajr saqaf fuq rashom u għalhekk jekk qatt l-attriċi sofriet *an unfair and excessive burden* dan ser jiġi rimedjat sa ftit żmien ieħor;

14. Illi r-rikorrenti ma ġarrbet l-ebda ksur ta' l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni;

15. Illi f'kull każ l-esponenti m'għandhiex twieġeb dwar il-validità ta' liġijiet li qegħdin jiġu ikkontestati f'dina l-kawża u dan għaliex qua ċittadina hija mhijiex l-awtur ta' dawn il-liġijiet iżda qegħda sempliċiment tipprevalixxi ruħha mill-provvedimenti ta' liġi viġenti u statutorjament valida;

16. Illi għalhekk ukoll u fi kwalsiasi każ, l-esponenti ma għandhiex tiġi ikkundannata la illi tħallas xi kumpens ll-attriċi u lanqas li tħallas l-ispejjeż ta' dina l-kawża;

17. Illi sussidjarjament lanqas jekk fil-pessima ipoteżi dina l-Onorabbli Qorti issib illi r-rikorrenti għandha raġun f'xi wieħed mill-ilmenti tagħha, hija l-umli sottomissjoni illi dina l-Onorabbli Qorti ma għandhiex tagħti r-rimedju mitlub ml-attriċi ossija illi jiġi dikjarat li l-esponenti ma tistax tkompli tużufruwixxi mill-protezzjoni tal-liġi u dana għaliex tali talba mhijiex ġustifikata fid-dawl tal-liġijiet illi ser jidħlu fis-seħħ minn hawn u ftit żmien ieħor;

18. Illi in ogni każ ġie kemm-il darba ritenuto illi dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tittermina l-kirja u lanqas tordna l-iżgumbrament ta' l-esponenti billi mhijiex il-*forum* adattat għal tali ordnijiet;

19. Salv tweġibiet ulterjuri jekk ikun il-każ;

Bl-ispejjeż.

Rat ir-**Risposta ulterjuri** ta' Maria Azzopardi pprezentata fid-17 ta' Jannar, 2022 fejn jinghad kif gej:

Illi mingħajr preġudizzju għat-tweġibiet kollha imqajma minnha fir-risposta tagħha, hija twieġeb ulterjorment dan illi ġej:

1. Illi bla ħsara għal dak ġjà eċċeppit, mad-dħul fis-seħħ ta' l-artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-attriċi ma tistax iżjed tilmenta li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikołu, l-attriċi tista' titlob bil-Bord Li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjorti fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn I-interessi tas-sidien u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku bħalma huwa f'dan il-każ. B'żieda madankollu, skond I-istess artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-

rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilina ma ħaqqiex protezzjoni tal-liġi;

2. Illi għalhekk ukoll hija l-umli sottomissjoni ta' l-esponenti ill illum jeżisti rimedju alternattiv u adegwat għal-lanjanzi tar-rikorrenti u għalhekk dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-mansjonijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha;

3. Illi inoltre l-esponenti twieġeb ukoll illi dina l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi biex issib ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ ta' l-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet dina l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 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-esponenti ma tistax tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

Rat ir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku Mario Cassar ppreżentata fil-11 ta' Awissu, 2021 maħlufa fit-28 ta' Ottubru, 2022.

Rat in-nota ta' osservazzjonijiet tal-attriċi tas-16 ta' Awissu, 2022, in-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenuta Maria Azzopardi tal-15 ta' Settembru, 2022 u n-nota ta' osservazzjonijiet tal-konvenut Avukat tal-Istat tat-30 ta' Settembru, 2022.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat.

Fatti.

1. L-attriċi Suzanne Mifsud Triganza wirtet il-fond numru 45 ġia' numru 12, Triq Bordin, Pieta', b'titolu ta' legat mingħand iz-zija tagħha Concetta Mifsud in forza ta' testment in atti Nutar Dr. Pamela Mifsud Bonnici tad-9 ta' Novembru, 2017[1].

2. Concetta Mifsud mietet xebba fl-4 ta' Awissu, 2018.[2]

3. Permezz tal-preċitat testment Concetta Mifsud ħalliet bħala eredi universali tagħha mhux lill-konvenuta Maria Azzopardi iżda lin-neputi tagħha certu Ivan Mifsud.

4. L-attriċi qua legatarja u l-imsemmi Ivan Mifsud qua eredi universali resqu għal dikjarazzjoni *causa mortis* u immissjoni fil-pussess b'att tan-Nutar Dr Melvin Polidano tat-12 ta' Ġunju, 2020.[3]
5. Dwar il-kirja a favur il-konvenuta Maria Azzopardi, l-attriċi xhedet[4] illi l-kera attwalment imħallsa mill-konvenuta hija ta' €209.00 fis-sena. Tispjega illi għalkemm huwa minnu illi bl-Att XXIV tal-2021 daħlu emendi fil-liġi tal-kera, il-konvenuta Maria Azzopardi għandha lil binha jirrisjedi magħha. Tilmenta illi l-kera li qed tirċevi hija irriżorja meta komparat mal-valur lokatizju tal-fond. Tilmenta wkoll illi l-liġi li qed timpunja hija diskriminatorja peress li kirjiet ta' fondi li seħħew wara l-1 ta' Ġunju, 1995 ma humiex soġġetti għar-restrizzjonijiet li qed tilmenta minnhom.

6. Il-konvenuta Maria Azzopardi xhedet[5] illi hija kriet il-fond mingħand Cetta Mifsud aktar minn erbgħin (40) sena wara li kienet romlot u kellha zewġt itfal. Kienet tmur tħallas il-kera lil Cetta

[1] Kopja tat-testment a fol. 18
[2] Ċertifikat tal-mewt a fol. 12
[3] Kopja tal-causa mortis a fol. 8
[4] Affidavit tal-attriċi a fol. 50
[5] Affidavit tal-konvenuta Maria Azzopardi a fol. 85

Mifsud fid-dar tagħha, 29, St Joseph Street, Msida u kienet tħallas ħamsin lira Maltin (Lm50) kull tlett xhur. Il-manutenzjoni tal-post kienet tieħu ħsiebha hi u matul is-snin għamlet xi miljoramenti. Tispjega li għexet bil-pensjoni tar-romol għaliex qatt ma ħadmet barra mid-dar sabiex trabbi lill-uliedha. Hija ppreżentat kopja ta' riċevuti tal-kera l-aħħar waħda tkopri l-perijodu sal-31 ta' Diċembru 2018 u ġiet rilexxjata mill-imsemmi Ivan Mifsud.

7. Skond ċertifikat rilaxxjat minn Identity Malta fit-12 ta' Jannar, 2021, il-fond qatt ma ġiet dekontrollat.

Kunsiderazzjonijiet tal-Qorti.

8. Il-fatti ma humiex kontestati. Il-kawża odjerna tirrigwarda kirja lill-konvenuta Maria Azzopardi liema kirja taf il-bidu tagħha fis-snin tmenin, sew qabel is-sena 1995. Il-fond ma hux dekontrollat.

9. L-attriċi saret sid tal-fond fl-4 ta' Awissu 2018, in forza ta' legat imħolli lilha miz-zija tagħha.

10. Fit-8 ta' Marzu, 2021 intavolat il-kawża odjerna tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) kif ukoll tilmenta minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha protetti bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u bl-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni.

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

11. Fir-**raba' eċċezzjoni** tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma huwiex applikabbli peress li Kap. 69 hija liġi li ġiet promulgata qabel is-sena 1962 u għalhekk hija liġi

eżenti bis-saħħa tal-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni. Din l-eċċezzjoni hi fondata.

Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi illi:

"Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritit f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) Iżżidx max-xorta ta' proprjeta' li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjeta' li jistgħu jiġu miksuba;

(b) Iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjeta' jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;

(c) Tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjeta'; jew

(d) Tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (1) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni."

12. Peress li l-Kap. 69 ġie promulgat fis-sena 1931 ma hux milqut bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ġie miżmum illi għalkemm il-Kap 69 ġie emendat diversi drabi tali emendi ma kellhomx l-effetti msemmija mill-paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

13. Għaldaqstant il-Qorti qed **tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** u tiddikjara illi Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli għall-każ odjern. Konsegentement tastjeni milli tieħu

konjizzjoni ulterjuri tal-**ħames eċċezzjoni** in kwantu hija intrinsikament marbuta mal-Artikolu 37.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

14. L-attriċi tilmenta illi l-applikazzjoni tal-Kap 69 u tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta għall-kirja mertu tal-kawża tikser id-drittijiet fundamentali taqgħha protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

15. Bħala punt tat-tluq tajjeb jipi rilevat illi l-fond ma hux wieħed dekontrollat u li meta ġiet intavolata l-kawża odjerna kien għadhom ma daħlux fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021.

16. L-attriċi tilmenta illi bl-applikazzjoni tal-artikoli tal-liġi fil-Kap 69 applikabbli għall-kirja de quo kif ukoll bl-applikazzjoni tal-artikoli tal-liġi fil-Kodiċi Ċivili introdotti bl-Att X tal-2009, qed tiġi mcaħħda mitt-tgawdija tal-possediment tagħha kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni sew għaliex jagħmluha kważi mpossibbli li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond mertu tal-kawża in vista li l-liġi kienet tagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-konvenuta Azzopardi; sew għaliex fil-perijodu mertu tal-kawża il-liġi attakkata kienet timpedixxi lis-sidien milli jitolbu mingħand l-inkwilina żieda fil-kera.

17. Min-naħa l-oħra l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali.

18. Kif rajna, Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jagħti lil kull persuna protezzjoni sew mit-teħid tal-pussess ta' ħwejjiġha sew protezzjoni tat-tgawdija ħielsa ta' ħwejjiġha.

19. Huwa paċifiku illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni fih tliet regoli:

20. **L-ewwel regola** tistabilixxi d-dritt li kull persuna (kemm fiżika u kif ukoll morali) tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet.

21. **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.

22. **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 pwieni. (**Catherine Cauchi vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim' Awla fl-14 ta' Jannar 2021).

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-Kap. 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."

23. Meta l-Istat jgħaddi liġijiet li jċaħdu lis-sid mit-tgawdija paċifika ta' ħwejġu, mhux biżżejjed illi jkun qed jaġixxi fil-parametri tal-liġi u bi skop li tgawdi s-soċjeta' in ġenerali. Ikun jonqos u meħtieġ li sabiex jiġi evitat ksur tal-Konvenzjoni, min ikun ġie drastikament imċaħħad kontra r-rieda tiegħu mit-tgawdija ħielsa

ta' ħwejġu jingħata kumpens adegwat, kumpens intiż sabiex jagħmel ġustizzja mal-vittma tal-leżjoni tad-dritt fundamentali u li jinnewtralizza sakemm possibbli id-dannu konsegwenzjali soffert.

24. Neċessarju għalhekk li jiġi evalwat jekk bil-liġi attakkata li tkun ħolqot indħil fit-tgawdija mis-sid tal-proprjeta' tiegħu, inżammx bilanċ bejn l-interessi tas-soċjeta' in ġenerali u l-interessi tas-sid milqut b'dik il-liġi.

Bilanċ u Proporzjonalità

25. Skond il-perizja teknika jirriżulta illi fis-sena 2020 il-fond kellu valur lokatizzju ta' €2,253.00 fis-sena mentri l-konvenuta Azzopardi qed tħallas €209.00 fis-sena; cioe' anqas minn għaxra fil-mija (10%) tal-potenzjal ta' dan il-fond fis-suq miftuħ.
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-inkwilini 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.*"[6]

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

28. Il-Qorti ssib illi fiż-żmien rilevanti Artikolu 3 tal-Kap 69 u Artikolu 1531C tal-Kap. 16 kisru d-dritt fundamentali tal-attriċi protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni peress illi ma nżammx bilanċ bejn id-dritt tas-sid u l-interess pubbliku.

29. Tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kap. 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. Għalhekk sew qabel kif ukoll wara l-Att X tal-2009 ir-Rikorrent ġar piż sproporzjonat li wassal għall-ksur tal-jedd konvenzjonali tiegħu.

30. Fir-rigward tat-talbiet attriċi msejsa fuq l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u fuq l-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni, l-Qorti tqis tali pretensjonijiet bħala infondati in kwantu ma tresqet l-ebda prova sodisfaċenti dwar l-allegata diskriminazzjoni fit-termini tal-liġijiet invokati.

31. Dwar l-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuta Azzopardi, il-konsiderazzjonijiet magħmula fir-rigward tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat huma applikabbli għalihom ukoll u bl-istess mod tiddisponi mill-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Maria Azzopardi.

32.

Dwar l-eċċezzjoni ulterjuri u l-osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat fejn bl-introduzzjoni tal-**Artikolu 4A fil-Kapitolu 69** kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob awment tal-kera u f'ċerti każi anke żgumbrament, il-Qorti tikkunsidra li l-Artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-Rikorrenti, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera

tiffissa 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.

Il-Perijodu tal-Leżjoni Rilevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni.

33. Artikolu 4A tal-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 fil-mori ta' din il-kawża.

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

35. Il-kwistjoni prinċipali li tirrigwarda din il-kawża hi d-data tal-bidu li għandha tittieħed in konsiderazzjoni meta l-Qorti tiġi sabiex tillikwida d-danni pekunjajri.

36. L-attriċi ssostni li l-Qorti għandha tieħu in konsidearazzjoni iż-żmien kollu kemm ilu li daħal fis-seħħ Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta u cioe' mis-sena 1987 li permezz tiegħu saret tagħmel parti mil-liġijiet nazjonali il-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

37. Telabora dwar dan il-punt illi jekk il-Qorti ma tilqax tali sottomissjoni "ikun ifisser illi meta testatur ihalli proprjeta a bazi ta' legat, id-dritt ta' kumpens ghal vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali fuq tali proprjeta' jintilef b'mod definittiv stante li la l-eredi li jkun sprovist mill-pussess tal-proprjeta' u lanqas l-

legatarju ma jkun jista' jfittex ghat-tali lanjanza ghas-snin li l-proprjeta' tkun....fil-pussess tal-antekawza tieghu."

38. L-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra jeċċepixxi permezz tat-tieni eċċezjoni tiegħu illi l-attriċi ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija wirtet b'legat il-proprjeta' in kwistjoni stante li dritt fundamentali huwa intrinsikament allaċjat mal-individwu u ma jintiritx.

39. Fin-nota ta' eċċezzjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti illi jekk il-Qorti kellha takkorda danni pekunjarji iż-żmien rilevanti għandu jkun bejn l-4 ta' Awissu, 2018 (id-data tal-mewt taz-zija tal-attriċi li mingħandha wirtet il-fond permezz ta' legat, u l-1 ta' Ġunju 2021 id-data tad-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021.

40. Il-pretensjoni tal-attriċi fir-rigward ma hiex fondata.

41. L-attriċi ma hiex l-eredi tas-sid preċedenti. Għalhekk ma tistax tilmenta dwar danni konsegwenza ta' ksur tal-jedd konvenzjonali qabel id-data li fiha saret sid permezz ta' legat. Is-sitwazzjoni tal-attriċi ma hiex ugwali għal dik ta' eredi universali fejn il-ġurisprudenza trid illi fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji jittieħed qies ukoll taż-żmien meta l-fond kien f'idejn ante kawża. Dwar dan l-aspett tal-vertenza l-Qorti Kostituzzjonali ġia kellha okkazzjoni tippronunzja ruħha.

42. Fis-sentenza **Marianne Zammit vs Joseph Cutajar et.** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru, 2021, li kienet titratta fattispecie simili ħafna għal dawk odjerni, iddikjarat illi:

> "…. jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija ……….. l-argument tal-

> attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat stante illi hija mhijiex l-eredi ………. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri.
>
> 14. Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et, PA, 23/06/2005)…….. irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond.

43. Fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula u l-ġurisprudenza ċitata l-Qorti tqis illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ż-żmien rilevanti jibda mill-4 ta' Awissu 2018, il-jum li fih l-attriċi saret sid il-fond *de quo* permezz ta' legat lilha mħolli minn testatriċi li innominat bħala eredi universali tagħha lil ħaddieħor; u mhux mill-1987 kif qed tippretendi l-attriċi. Tali konsiderazzjoni ser tiġi wkoll riflessa fir-rigward tal-kap tal-ispejjeż tenut kont illi fuq talba tal-istess attriċi l-perizja teknika kopriet il-perijodu mill-1987 u mhux mill-2018.

Rimedju: Kumpens.

44. In vista tal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali tagħha kif fuq deċiż l-attriċi għandha tingħata rimedju xieraq konsistenti fil-ħlas ta' danni pekunjarji u danni non-pekunjarji.

45. Fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat illi:

> "..... 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-proprjeta` 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."

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

i) b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;

ii) b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u

iii) bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi ammontanti fil-każ odjern għas-somma ta' €590.00

Likwidazzjoni Danni Pekunjarji.

47. Skond ir-rapport tal-Perit Tekniku il-valur lokatizju tal-fond fiż-żmien rilievanti kien kif ġej:

04/08/2018 - 31/12/2018	**:**	**919.70**
01/01/2019 - 31/12/2020	**:**	**5,506.00**
01/01/2021 - 30/05/2021	**:**	**938.75**
Total	**:**	**7,364.45**

48. **Riduzzjonijiet ai termini ta' Cauchi vs Malta:**

7,364.45 - 2,209.33 (30%) = 5,155.12 - 1,031.02 (20%) = 4,124.10 – 590.00 = 3,534.00

49. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mill-attriċi qed jiġu likwidati fis-somma ta' €3,534.00 li qed jiġu arrotondati għal €3,550.00**

50. In kwantu għad-danni non-pekunjarji wara li qieset illi l-attriċi akwistat il-fond fl-4 ta' Awissu 2018 filwaqt li l-kawża ġiet intavolata fit-8 ta' Marzu 2021 , **il-Qorti qed tillikwida d-danni non pekunjarji fis-somma ta' elf ewro (€1,000).**

51. Il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens ma hiex qed issir ai termini tal-Artiklou 41 tal-Konvenzjoni Ewropea kif qed titlob l-attriċi peress li dak l-artikolu ma ġiex inkorporat fil-liġi Maltija. Minflok ir-rimedju qed jiġi ordnat bis-saħħa tal-Artikolu 4 (2) tal-Kapitolu 139 tal-Liġijiet ta' Malta.

52. It-talba għal dikjarazzjoni li l-inkwilina ma tistax tibqa' tistrieh fuq il-protezzjoni mogħtija lill-kerrej bis-saħħa tal-kap 16 ma hiex qed tintlaqa' in vista tal-emendi introdotti fil-mori tal-kawża bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021.

53. It-talba għal ordni ta' żgumbrament qed tiġi miċħuda sew minħabba li hawn ma hux il-forum adatt kif ukoll minħabba l-emendi imsemmija bl-Att XXIV tal-2021.

Spejjeż tal-kawża.

54. Tenut kont illi l-attriċi ippretendiet illi d-danni pekunjarji kellhom jiġu kalkolati fuq medda ta' tletin sena mentri ġie hawn deċiż li dawn kellhom jiġu kalkolati fuq medda ta' anqas minn tlett snin, isegwi illi l-pretensjoni attriċi ma ġietx akkolta fl-intierezza tagħha. Dik il-parti tal-pretensjoni tal-attriċi li rriżulta li ma hiex fondata kellha wkoll effett fuq l-ispejjeż peritali.

55. Għalhekk fiċ-ċirkostanzi, tenut kont illi l-pretensjoni tal-attriċi kienet tiżboq sew dak li hija effettivament irriżulta li għandha dritt għalih, kif ukoll illi tali pretensjoni mhux fondata kellha effett fuq l-ispejjeż peritali, l-Qorti qed takkolla l-ispejjeż ġudizzjarji in kwantu għal nofs fuq l-attriċi u in kwantu għal nofs fuq l-Avukat tal-Istat. L-ispejjeż tal-konvenuita Azzopardi a karigu tal-Avukat tal-Istat.

<u>Decide</u>.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat u mill-konvenuta Maria Azzopardi konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tiċħad *in parte* l-ewwel talba attriċi in kwantu msejsa fuq l-Artikolu 37 u Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u in kwantu msejsa fuq Artikolu 14 tal-Konvenzjoni.

2. **Tilqa' *in parte* l-ewwel talba attriċi** in kwantu msejsa fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), safejn kompatibbli ma dak hawn fuq deċiż;

3. **Tiddikjara** illi fiż-żmien rilevanti, u cioe' bejn l-4 ta' Awissu, 2018 u t-30 ta' Mejju, 2021, bl-applikazzjoni tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-applikazzjoni tal-Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta applikabbli fiż-żmien rilevanti għall-kirja tal-fond numru 45, Triq Bordin, Pieta', ġew miksura d-drittijiet fundamentali tal-attriċi protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

4. **Tilqa' *in parte* t-tieni talba attriċi,** tiddikjara illi b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt konvenzjonali tagħha l-attriċi għandha dritt għal rimedju fi ħlas ta' danni pekunjarji u danni non pekunjarji.

5. **Tiċħad in parte t-tieni talba attriċi** safejn talbet dikjarazzjoni li l-inkwilina ma tistax tibqa' tistrieħ fuq il-protezzjoni mogħtija mil-liġi lill-inkwilin kif ukoll safejn talbet ordni ta' żgumbrament kontra l-konvenuta Azzopardi.

6. **Tilqa' t-tielet talba attriċi,** tiddikjara illi l-konvenut Avukat tal-Istat huwa responsabbli għar-rimedju hawn ordnat a favur l-attriċi.

7. **Tilqa' r-raba' talba attriċi,** tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tlett elef, ħames mija u ħamsin ewro (€3,550) u d-danni pekunjarji fis-somma ta' elf ewro (€1,000).

8. **Tilqa' l-ħames talba attriċi,** tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attriċi s-somma komplessiva ta' erbat elef, ħames mija u ħamsin ewro (€4,550) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji hawn likwidati.

Dwar il-kap tal-ispejjeż, għar-raġunijiet fuq mogħtija l-Qorti tordna illi ħlief l-ispejjeż tal-konvenuta Maria Azzopardi li għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat, il-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu in kwantu għal nofs mill-attriċi u in kwantu għal nofs mill-Avukat tal-Istat.

Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Jannar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur