PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 TA' SETTEMBRU, 2023

Kawża Numru: 5K

Rik. Kost. 177/2022 RGM

Nathalie Frendo Azzopardi
Christine mart Christopher Sciberras
Doris armla minn Joseph Frendo Azopardi fil-kwalità tagħha ta' użufruttwarja tal-mejjet żewġha Joseph Frendo Azopardi

vs.

Avukat tal-Istat

Lisianne Seychell

Il-Qorti

1. B'rikors tas-7 t'April 2022 ir-rikorrenti Nathalie Frendo Azopardi, Christine Sciberras u Doris Frendo Azopardi fissru li huma sidien tal-fond 147 ġia 120, Triq San Bartolomew, Ħal Qormi liema proprjetà huma wirtu mingħand missierhom Joseph Frendo Azopardi (li miet fis-26 ta' Mejju 1987) kif soġġett għall-użufrutt tar-rikorrenti Doris Frendo Azopardi u dan b'testment tal-5 t'April 1983 fl-atti tan-Nutar Joseph

Henry Saydon. Fissru li l-fond mertu tal-kawża ġie mikri lin-nanniet materni tal-intimata Seychell tmenin sena ilu u wara l-mewt tagħhom il-kirja tal-fond iddevolviet fuq missierha u ommha u sussegwentement fuqha. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, il-kera bdiet togħla biex illum, skont ir-rikorrenti, il-kirja hija ta' €233 fis-sena. Ippremettew li din il-kirja ġiet imġedda skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tagħhom stante li l-kirja mħallsa fis-sena, kif restritta bil-liġi, ma tirriflettix il-valur reali tal-proprjetà fis-suq. Ippremettew li dan iwassal għal leżjoni tad-drittijiet tal-proprjetà tagħhom, għaldaqstant talbu lil din il-Qorti sabiex

> "i. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-bni ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (b'mod partikolari l-Artikolu 3, 4, 5 , 6 u 8) u l-Att X tal-2009 (b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikolu 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta), u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lisianne Seychell (K.I. 585983) ghall-fond 147, Triq San Bartolomew, Hal Qormi), u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif saniciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fic-cirkostanzi.
>
> ii. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 (b'mod partikolari l-Artikolu 3, 4, 5 , 6 u 8) u l-Att X tal-2009 (b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikolu 1531Ċ u 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.
>
> iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.
>
> iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

2. L-Avukat tal-Istat ippreżentat ir-risposta tiegħu fit-8 ta' Ġunju 2022 fejn eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom juru s-sehem u l-interess li kull waħda minnhom għandha u minn meta akkwistaw it-titolu għad-dar mertu tal-kawża. Ġie eċċepiet li r-rikorrenti għandhom jippreżentaw il-ftehim tal-kirja u dan sabiex jiġi stabbilit meta bdiet il-kirja u sabiex jiġi ppruvat ukoll li l-inkwilina tabilħaqq tgawdi minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69. Fil-mertu jgħid li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Ingħad ukoll li l-ilment taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll m'għandux imur oltre t-30 ta' April 1987 u dan stante li ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319, ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin. L-Avukat tal-Istat għamel referenza wkoll għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ingħad li bid-dħul tal-Att X tal-2009, l-ammont tal-kera jogħla kull tlett snin skont l-Artikolu 1351Ċ tal-Kapitolu 16. In oltre ġie eċċepiet ukoll bis-saħħa tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kera, jistgħu jitolbu l-awment tal-kera sa massimu ta' 2% tal-valur ħieles tas-suq u wkoll li dan l-artikolu jżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-kerrej u jgħaddi sabiex jagħmel referenza għal proċedura intavolata mir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-inkwilina. Eċċepixxa li konsegwentement din il-Qorti m'għandhiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Ġie eċċepiet li l-kumpens għandu jkun limitat għal dak iż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu attwalment propjetarji tal-fond in kwistjoni sal-1 ta' Ġunju 2021.

3. Rat ir-risposta tal-intimata Seychell ippreżentata fl-20 ta' Lulju 2022 fejn fiha eċċepiet li m'hijiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet rikorrenti Fil-mertu ġie eċċepiet li hija dejjem ħallset il-kera skont il-liġi. Irrilevat wkoll li hija m'għandhiex tbati spejjeż.

4. Rat li fis-seduta tat-28 ta' Settembru 2022 il-Qorti nominat lil Perit Ivan Giordano sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mis-sena 1987 sas-7 t'April 2022 u dan f'intervalli ta' ħames snin.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Ivan Giordano ppreżentat fit-13 t'Ottubru 2022 u maħluf fit-2 ta' Novembru 2022.[1]

[1] Fol 43 et seq tal-proċess.

6. Rat l-atti tal-kawża.

7. Rat in-nota ta’ sottomissjonijiet tar-rikorrenti ppreżentata fit-23 ta’ Marzu 2023[2] kif ukoll in-nota ta’ sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-22 ta’ Mejju 2023[3]. Rat li l-inkwilina Seychell baqgħet ma ppreżentatx nota ta’ sottomissjonijiet.

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

Ikkunsidrat;

Eċċezzjonijiet preliminari

Interess Ġuridiku tar-Rikorrenti.

9. L-Avukat tal-Istat ressaq l-eċċezzjoni li r-rikorrenti għandhom juru s-sehem u l-interess ġuridiku li kull waħda minnhom għandha u minn meta akkwistat it-titolu għad-dar mertu tal-kawża. In linea preliminari wkoll eċċepew li għandu jiġi ppreżentat kopja tal-kuntratt tal-kiri sabiex jiġi stabbilit minn meta bdiet il-kirja u li l-inkwilina tassew tgawdi minn kirja protetta taħt il-Kapitolu 69.

10. Fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat isostni illi “minn Mejju tas-sena 1987 sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur kienet biss ommhom Doris Frendo Azopardi li kellha jedd tgawdi mill-frott tal-proprjeta minħabba li żewġha ħallielha l-użufrutt. Għaldaqstant it-talbiet rikorrenti għandhom jiġi miċħuda fl-intier tagħhom fil-konfront ta’ Naalie Frendo Azopardi u Christine Sciberras.”[4]

11. Il-Qorti ma taqbilx.

12. Fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni referibbli għall-interess ġuridiku (li hija r-raba’ eċċezzjoni fir-risposta tal-Avukat tal-Istat), il-Qorti tirrileva li mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentaw it-testment ta’ Joseph Frendo Azopardi li sar fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon fil-5 t’April 1983 fejn fl-ewwel artikolu tat-testment it-testatur ħalla lil martu b’titolu ta’ legat l-użufrutt tal-beni kollha tiegħu u fir-raba’ artikolu nnomina lill-uliedu Nathalie u Christine bħala werrieta universali fi kwoti ugwali bejniethom. Joseph Frendo Azopardi miet fis-26 ta’ Mejju 1987 u d-

---

[2] Fol 102 et seq tal-proċess

[3] Fol 112 et seq tal-proċess.

[4] Fol 113 tal-proċess.

dikjarazzjoni *causa mortis* saret fit-3 ta' Marzu 1988. Għalhekk mis-26 ta' Mejju 1987 'il quddiem kienet ir-rikorrenti Doris Frendo Azopardi waħedha li kellha jedd tirċevi l-kera tal-fond u mhux ukoll ir-rikorrenti l-oħra. Pero' l-ilment tar-rikorrenti ma hux biss dwar il-quantum tal-kera perċepibbli iżda wkoll dwar in-nuqqas fil-liġijiet viġenti fiż-żmien rilevanti li ma kienux jipprovdu l-ebda rimedju raġjonevoli sabiex is-sid jirriprendi l-fond lokat meta l-inkwilin ma kienx jistħoqqlu aktar il-protezzjoni.[5] Għalhekk din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

13. Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni surreferita (li hija l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat), nonostante li ma ġiex ippreżentat il-kuntratt tal-kiri – u dan anke stante li qabel l-1 ta' Jannar 2010 il-kirjiet setgħu ssiru bil-fomm – l-inkwilina ppreżentat kopja tal-ktieb tal-kera li jmur lura għal bidu tas-sena 1968. Minn dan il-ktieb jirriżulta li l-ewwel kirja ġiet imħallsa minn Carmelo Casha, in-nannu matern tal-inkwilina attwali. Fis-sena 1982 bdiet titħallas minn Anthony Seychell, missier l-inkwilina u mis-sena 2002 sas-sena 2020 baqgħet titħallas minn omm l-inkwilina u ċioe Sebastiana Seychell. Sussegwenti għall-mewt ta' Sebastiana Seychell il-kirja għaddiet bil-liġi fuq l-intimata Lisianne Seychell li baqgħet tirrisjedi fil-fond sa Settembru 2022.

14. Fid-dawl tas-suespost, il-Qorti għalhekk tgħaddi sabiex tiċħad din l-eċċezzjoni.

15. L-inkwilina Seychell ukoll resqet eċċezzjonijiet ta' natura preliminari. Fl-ewwel eċċezzjoni tagħha, Lisianne Seychell eċċepiet li m'hijiex il-leġittimu kontradittur. Dwar dan il-punt, din il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990:

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradditturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

[5] Ara premessa nru. 14

16. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza tagħna illi f`kawżi ta' indoli kostituzzjonali u/jew konvenzjonali huwa l-Istat illi għandu jwieġeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat illi għandu l-obbligu illi jassigura li l-liġijiet ma joħolqux żbilanċ inġust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-interess ġenerali.

17. L-Avukat tal-Istat huwa r-rappreżentant tal-Istat. Jekk ir-rikorrenti jseħħilhom jipprovaw l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u bħala rimedju tingħata kumpens (sew jekk pekunarju sew jekk ikun morali) huwa l-Istat illi għandu jagħmel tajjeb għall-ħlas tal-kumpens. Il-leżjoni lamentata mir-rikorrenti fil-kawża odjerna m'hijiex diretta kontra l-intimata Seychell.

18. L-intimata Seychell meta ġiet intavolata l-azzjoni kellha tkun parti fil-kawża għaliex kellha leġittimazzjoni passiva fil-mertu tal-kawża billi d-deċiżjoni li ser tippronunzja l-Qorti setgħet tolqot direttament lilha. Jidher li l-leġittimazzjoni passiva tal-intimata Seychell ma baqatx fis-seħħ una volta li fil-mori tal-kawża, f'Settembru 2022, ivvakat il-fond u l-pussess vakant ġie mgħoddi lir-rikorrenti. Għaldaqstant fid-dawl ta' dan il-kambjament fiċ-ċirkostanzi fil-mori tal-kawża il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u tiddikjara li l-intimata Seychell m'hijiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet rikorrenti għar-raġunijiet imsemmija.

Ikkunsidrat;

Mertu

19. Ir-rikorrenti ippremettew li fiż-żmien rilevanti kienu marbuta li jkomplu jġeddu l-kirja a tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li jipprovdi illi:

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

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

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

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

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

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

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

22. Ir-rikorrenti jinsistu li b'dawn l-artikoli ma setgħux jawmentaw il-kera għar-rata li tirrifletti dak li l-fond kien iġib fis-suq liberu u lanqas setgħu jieħdu l-fond lura fi żmien raġonevoli bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom sanċit taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ikkunsidrat;

23. Għal kull buon fini l-Qorti tosserva li fi premessa 16, ir-rikorrenti għamlu referenza għall-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni. Dawn l-artikoli ma ġewx inklużi fit-talbiet u għalhekk il-Qorti m'hi ser tagħmel ebda osservazzjoni fir-rigward.

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

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

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

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

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

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

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

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

28. Huwa meqjus illi liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu għall-għanijiet fl-interess ġenerali huma meqjusa bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika. Però tali setgħa ma hiex bla limitazzjoni jew bla xkiel. Ir-regola ġenerali tibqa' li l-individwu għandu l-jedd fundamentali li jgawdi l-ġid tiegħu mingħajr xkiel u għalhekk meta l-Istat jirfes fuq dak id-dritt jeħtieġ li juri illi tali ndħil seħħ f'qafas legali fejn id-drittijiet tal-individwu ġew rispettati. Dan l-obbligu fuq l-Istat jisssussisti sew meta l-liġi tippermetti lill-Istat li jieħu bil-forza l-ġid ta' individwu f'idejh, sew meta l-liġi tkun maħsuba sabiex tirregola l-użu ta' dak il-ġid.

29. Għalkemm taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid hija wiesgħa, huwa dejjem meħtieġ mhux biss li jintwera l-interess ġenerali iżda wkoll li jinżamm bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu milqut bl-aġir tal-Istat. Hawn jidħol l-element tal-proporzjonalità fejn l-indħil għandu jiġi kontro bilanċjat minn kumpens xieraq. Jekk l-Istat jieħu bil-forza proprjetà għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha.

Jekk l-Istat ma jieħux proprjetà bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta' dik il-proprjetà, għandu jkun hemm mekkaniżmu legali kif is-sid jiġi kumpensat minħabba tali restrizzjoni fit-tgawdija tal-possediment tiegħu. Jekk m'hemmx tali mekkaniżmu ifisser li l-Istat huwa responsabbli ta' leżjoni tad-dritt tas-sid kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

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

31. Ir-rikorrenti ppremettew fir-rikors promotur li huma kienu qed jirċevu l-ħlas ta' €233 kera fis-sena liema somma hija manifestament baxxa wisq meta komparata mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

32. 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 partikolari 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-inkwilin u s-soċjetà in ġenerali.

33. 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]

34. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kapitolu 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalità 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.

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

36. Din il-Qorti tqis li Artikolu 4A jipprovdi rimedju lis-sidien li l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possediment tagħhom huwa leż. Il-Qrati ilhom perjodu twil jiddikjaraw li Kapitolu 69 qabel l-emendi tal-2021 kien leżiv tal-jedd konvenzjonali ta' sid il-kera. B'dan il-provvediment legali ġdid ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-awment jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji stabbiliti bl-istess Att.

37. Fil-fatt din il-Qorti tosserva li r-rikorrenti irrikorrew għal dan ir-rimedju meta fis-7 t'April 2022 resqu rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Nathalie Frendo Azopardi et vs. Lisianne Seychell liema kawża ġiet ċeduta in vista li l-intimata vvakat il-fond mertu tal-kawża.

38. Għaldaqstant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 ħolqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini li kif rajna wassal sabiex l-inkwilin tirritorna l-pussess tal-fond lir-rikorrenti.

39. Iżda dawn ir-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u ċioe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi u għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies li hemm ksur tad-drittijiet

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

fundamentali tar-rikorrenti, però mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien antecedenti d-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu.

40. Skond ir-**relazzjoni teknika tal-Perit Tekniku Ivan Giordano** ppreżentata fit-13 t'Ottubru 2022 il-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' €5,856.87.

41. **Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kapitolu 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrenti peress illi hemm differenza kbira bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi fiż-żmien rilevanti u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta' jiġġenera lir-rikorrenti, bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom.**

Il-Perijodu tal-Leżjoni Rilevanti għall-finijiet tal-Likwidazzjoni tad-Danni.

Dies ad quem.

42. Fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti ser tikkonsidra li l-perijodu rilevanti jwassal sal-31 ta' Mejju 2021 u ċioe lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

Dies a quo.

43. Il-Qorti m'hijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-kera li setgħu jdaħħlu r-rikorrenti u l-ante causa tagħhom qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319 u ċioe qabel is-sena 1987. In tema legali ssir referenza għas -sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-30 ta' Marzu 2022 fejn ġie ritenut:

> "Il-Qorti tqis li huwa korrett l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kellha tikkalkula l-kumpens dovut lir-rikorrenti b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mis-sena 1975. L-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi illi "[e]bda ksur...tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987...ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4." Għalhekk l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-perjodu relevanti

għall-finijiet ta' din il-kawża beda b'effett mit-30 ta' April 1987 u mhux mill-1975 kif ikkonsidrat l-ewwel Qorti."[7]

44. Dwar il-perijodu li għandu jittieħed kont għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, ssir referenza għas-sentenza **Carmel Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn ġie ritenut illi:

> "17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid. Min-naħa l-oħra ommhom Margaret Sammut hi attriċi u tgawdi l-użufrutt ta' ġidu bit-testment li għamel fis-16 ta' Settembru 1976 fl-atti tan-nutar Anthony Gatt."

45. Aktar riċenti, fil-każ fl-ismijiet **Erica Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

> "26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjetà` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala leredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetàrji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li lewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."[8]

46. Fid-dawl tal-ġurisprudenza appena ċitata li din il-Qorti taqbel magħha, tiddikjara illi għall-finijiet ta' likwidazzjoni tad-danni pekunjarji ser tieħu in konsiderazzjoni l-perijodu li jibda mill-1 ta' Mejju 1987, id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319, sat-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kapitolu 69.

47. Dwar il-quantum tad-danni pekunjarji, kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** mogħtija fl-4 ta' Mejju 2022:

---

[7] Ara wkoll **Carmelina Bugeja vs. Nazzareno Spiteri et** (Rik Kost 91/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022 u **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** (Rik Kost 292/2020) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2020.

[8] Ara wkoll **Nutar Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.

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

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

a. Bi tletin fil-mija (30%) għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
b. B'għoxrin fil-mija (20%) ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu rilevanti kollu, u
c. bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew fin-nuqqas bil-kera perċepibbli skond il-liġi.

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

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**
1987	497.91[9]	46.59[10]
1988	746.87	69.88
1989	746.87	69.88
1990	746.87	69.88
1991	746.87	69.88

[9] €746.87 / 12 x 8 (Mejju sa Diċembru).
[10] €69.88 /12 x 8 (Mejju sa Diċembru).

1992	1,224.24	69.88
1993	1,224.24	69.88
1994	1,224.24	69.88
1995	1,224.24	69.88
1996	1,224.24	69.88
1997	2,186.70	69.88
1998	2,186.70	69.88
1999	2,186.70	69.88
2000	2,186.70	69.88
2001	2,186.70	69.88
2002	2,838.61	69.88
2003	2,838.61	69.88
2004	2,838.61	69.88
2005	2,838.61	69.88
2006	2,838.61	69.88
2007	4,316.94	69.88
2008	4,316.94	69.88
2009	4,316.94	69.88
2010	4,316.94	185.00
2011	4,316.94	185.00
2012	4,424.74	185.00
2013	4,424.74	197.58
2014	4,424.74	197.58
2015	4,424.74	197.58
2016	4,424.74	220.00
2017	5,856.87	220.00
2018	5,856.87	220.00
2019	5,856.87	220.00
2020	5,856.87	230.00
2021	2,440.36[11]	95.83[12]
Total	**104,309.38**	**3,937.52**

50. Is-somma ta' €104,309.38 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €73,016.57. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €58,413.25 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li

[11] €5,856.87 / 12 x 5 (Jannar sa Mejju).
[12] €230 / 12 x 5 (Jannar sa Mejju).

attwalment ġiet imħallsa minn Seychell kif perċepibit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €3,937.52.

51. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €54,475.73 li qed jiġu arrotondati għal erbgħa u ħamsin elf u ħames mitt ewro (€54,500).**

52. In kwantu għad-**danni non-pekunjarji, il-Qorti qed tillikwidhom fis-somma ta' erbatax-il elf ewro (€14,000) perċepibbbli in kwantu għal sebat elef ewro (€7,000) a favur Doris Frendo Azopardi, u in kwantu għal Nathalie Frendo Azopardi u Christine Sciberras, s-somma ta' tlett elef u ħames mitt ewro (€3,500) kull waħda.**

Spejjeż tal-kawża

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

54. Fiċ-ċirkostanzi l-intimata Seychell m'għandha tbagħti l-ebda spejjeż tal-kawża li wkoll għandu jagħmel tajjeb għalihom l-intimat Avukat tal-Istat (**Paul Farrugia vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021).

Decide

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

1. **Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni** tal-intimata Lisianne Seychell u tilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju**;**

2. **Tilqa' l-ewwel talba**, tiddikjara li bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrenti tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-Att X tal-2009 safejn taw jedd lil Lisianne Seychell li ġedded b'mod indefinit il-kirja tal-fond 147, Triq San Bartolomoew, Ħal Qormi, b'kera baxxa ħafna, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. **Tilqa' t-tieni talba** u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali;

4. **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' erbgħa u ħamsin elf u ħames mitt ewro (€54,500) li għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom lir-rikorrenti **Doris Frendo Azopardi. Tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' erbatax-il elf ewro (€14,000) pagabbli in kwantu għas-somma ta' sebat elef ewro (€7,000) pagabbli lil Doris Frendo Azopardi, filwaqt li r-rimanenti somma għandha tinqasam b'mod ugwali bejn Nathalie Frendo Azopardi u Christine Sciberras.**

5. **Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti bil-mod fuq spjegat is-somma komplessiva ta' tmienja u sittin elf u ħames mitt ewro (€68,500) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Settembru, 2023

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur