PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 TA' SETTEMBRU, 2023

Kawża Numru: 6K

Rik. Kost. 334/2022 RGM

Raymond Azzopardi bħala mandatarju tal-assenti
Giovanni Maria sive John Mary Azzopardi
u bħala *trustee* tal-mejta Helen Azzopardi

vs.

Avukat tal-Istat

Helen Abela

Il-Qorti

1. B'rikors tat-23 ta' Ġunju 2022 ir-rikorrent nomine fisser li John Mary Azzopardi huwa sid tal-fond 27A, Triq Qrejzu, Birkirkara u dan wara li d-defunta martu Helen Azzopardi kienet akkwistat mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħha Carmelo u Giuseppa Borg u dan skont testment tal-5 ta' Diċembru 1974 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut u testment ieħor tat-13 ta' Settembru 1990 fl-atti tan-Nutar George Cassar. B'kuntratt tal-4

t'Awwissu 1993 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, il-mejta Helen Azzopardi ġiet immessa fil-pussess tal-fond mertu tal-kawża. Helen Azzopardi mietet fis-7 t'Awwissu 2019 u l-wirt tagħha ddevolva permezz ta' testment magħmul fil-21 ta' Diċembru 2017 f'Norfolk County Ontario, Kanada fejn hija nnominat bħala trustee tagħha lill-istess John Mary Azzopardi. Ir-rikorrent nomine fisser li l-fond ilu mikri lill-intimata Abela u lil żewġha Philip Abela għal dawn l-aħħar ħamsin sena bil-kera ta' Lm100 (ekwivalenti għal €233) fis-sena. Ippremetta li din il-kirja ġiet imġedda skont id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 u dan bi preġudizzju għad-drittijiet tal-propjetarju stante li l-kirja mħallsa fis-sena, kif ristretta bil-liġi, ma tirriflettix il-valur reali tal-proprjetà fis-suq. Ippremetta li dan iwassal għal leżjoni tad-drittijiet tal-proprjetà, għaldaqstant talab 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-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Abela ghall-fond 27A, Triq Qrejzu, Birkirkara, 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 jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.
>
> 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 u l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin 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. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentat fid-9 t'Awwissu 2022 fejn in linea preliminari eċċepixxa li r-rikorrent jeħtieġlu jġib prova li (a) huwa speċifikament awtorizzat li jintavola dawn il-proċeduri għan-nom ta' missieru John Mary Azzopardi u (b) li John Mary Azzopardi huwa sid tal-fond mertu tal-kawża. In linea preliminari ukoll ġie eċċepiet li l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat konvenzjonali tagħha fejn jirrigwarda l-qagħda legali tar-rikorrent wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021. Fil-mertu ressqu li m'huwiex minnu li l-inkwilina għanda dritt ta' rilokazzjoni indefinita u li l-Kapitolu 69 joffri rimedju ta' natura ordinarja. Eċċepixxa li lanqas mhu minnu li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin permezz tal-Kapitolu 69, l-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021. Kompla jingħad li l-Istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-proprjetà skont iċ-ċirkostanzi u bżonnijiet soċio-ekonomiċi sabiex jiġi assigurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv. Ingħad ukoll li l-Kapitolu 69 joffri rimedji ordinarju u permezz tal-Att X tal-2009 ġew introdotti miżuri sabiex il-kirja tkun awmentata b'tali mod li jinżamm bilanċ bejn il-persuni involuti. Ingħad ukoll li l-Artikolu 4A jiżgura li l-kera tiġi awmentata skond il-valur ħieles tas-suq miftuħ.

3. Rat ir-risposta tal-intimata Abela ppreżentata fl-14 t'Ottubru 2022 fejn fiha ġie eċċepiet li l-miżuri legali kienu leġittimi u fl-interess ġenerali. Eċċepiet ukoll li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hija improponibbli. Ingħad li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Tgħid li l-għan wara l-liġijiet huwa sabiex jiġu protetti persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar t'abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. Eċċepiet ukoll li dikjarazzjoni ta' leżjoni hija suffiċjenti u m'hemmx lok għal rimedju oħra. Ingħad ukoll li r-rikorrent nomine huwa konvint li llum hemm rimedju effettiv stante li kontestwalment mal-kawża odjerna huwa ressaq proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 569/2022.

4. Rat li fis-seduta tal-24 ta' Novembru 2022 il-Qorti nominat lil Perit Ivan Giordano sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu mis-sena 1987 sal-2021 u dan f'intervalli ta' ħames snin.

5. Rat ir-rapport tal-Perit Ivan Giordano ppreżentat fis-6 ta' Jannar 2023 u maħluf fis-17 ta' Jannar 2023.[1]

[1] Fol 56 et seq tal-proċess.

6. Rat l-atti kollha tal-kawża.

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent noe ppreżentata fit-30 ta' Marzu 2023[2] kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimata Helen Abela ppreżentata fl-4 t'April 2023[3] u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-12 t'April 2023[4].

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

Ikkunsidrat;

Prova li Raymond Azzopardi huwa speċifikament awtorizzat jintavola l-azzjoni odjerna

9. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li Raymond Azzopardi għandu jipprova li huwa awtorizzat jintavola din l-azzjoni għan-nom ta' missieru John Mary Azzopardi.

10. Mar-rikors promotur, ir-rikorrent nomine ppreżenta l-prokura datata 1 ta' Mejju 2022 li taqra hekk:

> *"Administer all immovable property belonging to the Principal in the Maltese Islands [...]. Authorized actions shall include, but shall not [be] limited to, renegotiating lease agreements, terminating lease agreements, entering into new lease agreements, collecting lease payments and engaging/terminating suppliers of Services for the properties including utilities;*
> *To perform any act ancillary to the above or which may in the absolute discretion of the Attorney be deemed necessary to enable the Attorney to exercise for the Principal all or any of the powers here conferred".*[5]

11. Bi prokura speċjali datata 26 ta' Settembru 2022 ġie spjegat hekk:

[2] Fol 102 et seq tal-proċess
[3] Fol 116 et seq tal-proċess.
[4] Fol 122 et seq tal-proċess.
[5] Fol 8 tal-proċess.

"I refer to a Special Power of Attorney of the 1st of May 2022 and I hereby re-confirm the said Special Power of Attorney and ratify any actions which he has undertaken in my name by means of the said Special Power of Attorney, and hereby confirm that my Attorney was authorized to institute the following lawsuits by means of the said Special Power of Attorney"[6]

Fil-lista imsemmija hemm inkluża proprju l-azzjoni odjerna.

12. Din il-parti tal-ewwel eċċezzjoni ġiet għalhekk sorvolata u sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess.

Titolu

13. It-tieni parti tal-ewwel eċċezzjoni tagħmel referenza għall-ħtieġa ta' prova tat-titolu li John Mary Azzopardi għandu fuq il-proprjetà in kwistjoni.

14. Mar-rikors promotur ir-rikorrent nomine ppreżenta l-immissjoni fil-pussess li saret quddiem in-Nutar Maurice Gambin fl-4 t'Awwissu 1993. Fiha hemm kjarament imniżżel li l-fond mertu tal-kawża ġie immess lil Helen Azzopardi, mart John Mary Azzopardi. B'testment tal-21 ta' Diċembru 2017, Helen Azzopardi nnominat lil John Mary Azzopardi bħala *trusteee* tagħha, inkluż li jieħu ħsieb il-fond mertu tal-kawża.

15. L-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet issottometta li mhux qiegħed jinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni stante li din ġiet indirizzata u għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni parti wkoll tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Azzjoni hija intempestiva fir-rigward tal-Att XXIV tal-2021.

16. Ingħad fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li l-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat konvenzjonali tagħha fir-rigward tal-Att XXIV tal-2021 u dan peress li t-talba relatata ma' emendi introdotti permezz tal-istess Att hija intempestiva.

17. Din il-Qorti tosserva li r-referenza għall-Att XXIV tal-2021 saret proprju fit-tieni talba u ċioe fejn intalab jiġi dikjarat li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal

[6] Fol 48 tal-proċess.

kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-liġi u fosthom issemma l-Att XXIV tal-2021.

18. Il-Qorti tosserva li r-rikorrent nomine kontestwalment mal-kawża odjerna intavola proċeduri kontra Helen Abela quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru tal-azzjoni 569/2022. Din ġiet fi tmiema fil-25 ta' Settembru 2023. Kif ser jiġi spjegat aktar 'l quddiem ma jistax jingħad li l-Att XXIV tal-2021 ikkawżat xi dannu lir-rikorrent anzi pjuttost jidher ferm ċar li bis-saħħa tal-istess att huwa ingħata rimedju li huwa wieħed effettiv kif jirriżulta stess mis-sentenza.

Ikkunsidrat;

Mertu

19. Ir-rikorrent ippremetta li fiż-żmien rilevanti huwa kien marbut li jkompli jġedded il-kirja a tenur tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li jipprovdi illi:

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

20. Fiż-żmien rilevanti, skont Kapitolu 69, il-Bord seta' jagħti permess ta' ripreża f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 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-rikorrent jinsisti li b’dawn l-artikoli ma setax jawmenta l-kera għar-rata li tirrifletti dak li l-fond kien iġib fis-suq liberu u lanqas seta’ jieħu l-fond lura fi żmien raġonevoli bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu sanċit taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Ikkunsidrat;

23. Għal kull buon fini il-Qorti tosserva li fi premessa 15, ir-rikorrent nomine għamel 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 konsiderazzjoni fir-rigward. B’dan ifisser ukoll li l-Qorti lanqas m’hi ser tieħu konjizzjoni tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-intimata Abela rigwardanti l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

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 għal 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-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."

31. Ir-rikorrent ippremetta fir-rikors promotur li huwa kien qiegħed jirċievi 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.*"[7]

34. Għalhekk il-Qorti tqis, a contrario ta' dak eċċepiet mill-intimat Avukat tal-Istat, 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-rikorrent, 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 ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-awment jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha.

37. Fil-fatt l-istess rikorrent ipprevalixxa ruħu minn dan ir-rimedju meta fit-23 ta' Ġunju 2022 ressaq rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Raymond Azzopardi nomine vs. Helen Abela u b'sentenza tal-25 ta' Settembru, 2023 il-Bord awmenta l-kera għal €3,900.00 fis-sena.

38. Għaldaqstant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini iżda dawn ir-rimedji mogħtija b'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem u għalkemm jista' jingħad li minn Ġunju tal-2021 ma jistax

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

jitqies li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali però mhux l-istess jista’ jingħad għaż-żmien antecedenti d-dħul fis-seħħ ta’ dan l-artikolu.

39. **Skond ir-relazzjoni teknika tal-Perit Tekniku Ivan Giordano ippreżentata fis-6 ta’ Jannar 2023 il-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2021 kien ta’ €6,750.**

40. **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-rikorrent 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-rikorrent, bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

Ikkunsidrat;

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

41. In vista tal-fatt li r-rikorrent nomine sofra piż sproporzjonat meta ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kapitolu 69 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti mingħajr kumpens ġust, huwa għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f’kumpens.

42. Għandu jingħad li l-Qorti m’hijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-kera li r-rikorrent seta’ jdaħħal qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kapitolu 319 u ċioe qabel is-sena 1987. Kif inżamm mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Josephine Mifsud Saydon vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija fit-30 ta’ Marzu 2022:

> “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."[8]

43. 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."

44. 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."[9]

45. **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.**

---

[8] 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.

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

46. 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:

> "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."

47. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunjarju 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.

48. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tieħu kont tal-valur lokatizju ta' matul is-snin kif irrelata l-Perit Tekniku sabiex jiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrent skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali:

Sena	Stima tal-Perit annwali (€)	Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)
1987	275.33[10]	153.33[11]
1988	413.00	233.00
1989	413.00	233.00

[10] €413 / 2 x 8 (Mejju sa Diċembru).
[11] €233 / 12 x 8.

1990	413.00	233.00
1991	413.00	233.00
1992	712.00	233.00
1993	712.00	233.00
1994	712.00	233.00
1995	712.00	233.00
1996	712.00	233.00
1997	1,480.00	233.00
1998	1,480.00	233.00
1999	1,480.00	233.00
2000	1,480.00	233.00
2001	1,480.00	233.00
2002	2,382.00	233.00
2003	2,382.00	233.00
2004	2,382.00	233.00
2005	2,382.00	233.00
2006	2,382.00	233.00
2007	3,647.00	233.00
2008	3,647.00	233.00
2009	3,647.00	233.00
2010	3,647.00	233.00
2011	3,647.00	233.00
2012	3,580.00	233.00
2013	3,580.00	248.84
2014	3,580.00	248.84
2015	3,580.00	248.84
2016	3,580.00	255.84
2017	5,190.00	255.84
2018	5,190.00	255.84
2019	5,190.00	264.03
2020	5,190.00	264.03
2021	2,812.50[12]	110.01[13]
Total	**84,504.83**	**8,130.44**

[12] €6,750 / 12 x 5 (Jannar sa Mejju).

[13] €264.03 / 12 x 5.

49. Is-somma ta' €84,504.83 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €59,153.38. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma ta l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €47,322.70 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-intimata Abela kif perċepibbli skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €8,130.44.

50. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €39,192.26 li qed jiġu arrotondati għal disgħa u tletin elf u mitejn ewro (€39,200).**

51. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija."[14] F'dan il-każ ir-rikorrent wiret il-fond proprju. Għall-finijiet tad-danni morali l-Qorti qed tqis il-perijodu mis-sena 2019 (is-sena li fiha mietet mart John Mary Azzopardi) sas-sena 2021. Għaldaqstant il-Qorti qiegħda **tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elf ewro (€1,000)**.

Spejjeż tal-kawża

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

53. Fiċ-ċirkostanzi l-intimata Abela 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).

[14] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

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 u mill-intimata Abela konformament ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa' l-ewwel talba**, tiddikjara li bit-tħaddim fir-rigward tar-rikorrent tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kapitolu 69 tal-Liġjiet ta' Malta), tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll bl-Att X tal-2009 safejn taw jedd lill-intimata Abela li ġġeded b'mod indefinit il-kirja tal-fond 27A, Triq il-Qrejzu, Birkirkara b'kera baxxa ħafna, fil-perijodu rilevanti, seħħ ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. **Tilqa' in parte t-tieni talba,** tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tar-rikorrent u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali kif fuq deċiż u tiċħadha in kwantu msejsa fuq l-Att XXIV tal-2021;

3. **Tilqa' t-tielet talba,** tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' disgħa u tletin elf u mitejn ewro (€39,200) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elf ewro (€1,000);

4. **Tilqa' r-raba' talba,** tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' erbgħin elf u mitejn ewro (€40,200) 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