# FIL-QORTI CIVILI PRIM’ AWLA
# (SEDE KOSTITUZZJONALI)

**Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)**

**Illum 26 ta’ Settembru 2024**

**Rikors numru 226/2021**

**Malcolm Mallia (K.I. 0373789M)**
**u**
**Matthias Mallia (K.I. 0263690M)**
**vs.**
**L-Avukat tal-Istat**
**u**
**Edwin John Day (K.I. 0076449M)**

**Il-Qorti rat is-segwenti:**

## A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tar-rikorrenti Malcolm Mallia u Matthias Mallia ippreżentat fl-14 ta’ April 2021, permezz ta’ liema talbu hekk:

> Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli qorti, jogħġobha:

i) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, illum Kapitolu 69), senjatament iżda mhux limitatament artikoli 3, 4, 5, 8 u 9 ta' l-istess kapitolu, u l-emendi li daħlu fis-seħħ b’Att X tal-2009, senjatament iżda mhux limitatament artikolu 1531B u 15331C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u jew l-applikazzjoni tagħhom

għall-kirja msemmija tal-fond konsistenti f'dar residenzjali, bl-arja u s-sottoswol tagħha, bil-bitħa u l-ġardina, bin-numru 4 u 6, ġja xi drabi riferuti bin-numri 211 u 212 fi Triq in-Naxxar Birkirkara, jilledu u jivvjolaw id-dritt fundamentali tar-rikorrenti, *qua* sidien ta' l-istess fond, għat-tgawdija paċifika tal-propjetà tagħhom, u dan bi ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, ratifikata permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan prevja u occorrendo bin-nomina ta' periti sabiex jagħmlu l-opportuni stimi relattivi għall-fond *de quo*.

ii) Konsegwentement u għar-raġunijiet premessi, tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Ordinanza XXI tal-1931, Illum Kapitolu 69), senjatament iżda mhux limitatament artikoli, 3,4,5,8 u 9 ta' l-istess Kapitolu, u kif ukoll dawk tal-Kodiċi Ċivili (Kap 16) relattivi għall-kirja sa qabel l-1 ta' Ġunju 1995, senjatament iżda mhux limitatament artikoli 1531B u 1531C, m'għandhomx jibqgħu jirregolaw u applikabbli għal-lokazzjoni mertu tal-kawża odjerna.

iii) Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, taghti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura it-twettiq ta' dritt fundamentali fuq imsemmi tar-rikorrenti, inkluż billi:
i)Tiddikjara li l-intimat inkwilin ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531B u 1531C tal-Kodiċi Ċivili, (Kap 16), sabiex jissokta fil-kirja tal-fond konsistenti f'dar residenzjali bl-arja u s-sottoswol tagħha, bil-bitħa u l-ġardina, bin numru erbgħa (4) u sitta (6), ġa xi drabi referuti bin-numri 211 u 212, fi Triq in-Naxxar, Birkirkara, filwaqt li tiddikjara li r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-istess kirja favur l-intimat, u konsegwentement tordna li jingħata lura l-pussess lir-rikorrenti ta' l-istess fond;
ii) Filwaqt li tiddikjara illi l-intimati, jew min minnhom, responsabbli għad-danni kollha sofferti mir-rikorrenti, u għal kumpens dovut lilhom għal leżjonijiet li sofrew, tillikwida kumpens denju u xieraq, u kwalunkwe danni oħra pekunarji u non-pekunarji, għal tali vjolazzjoni ai termini tal-ewwel talba u konsegwentement, tikkundanna lill-istess intimati, jew min minnhom, iħallsu s-somma hekk likwidata lir-rikorrenti, oltre l-imgħax.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-28 ta' April 2021, fejn oppona għat talbiet.

3. Rat ir-risposta ta' Edwin John Day ippreżentata fl-1 ta' Lulju 2021, fejn oppona għat-talbiet.

4. Rat ir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-21 tal-Lulju 2021, in vista tal-emendi ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, kif awtorizzata b' digriet tat-12 ta' Lulju 2021 a fol 32.

5. Rat ir-risposta ulterjuri ta' Edwin John Day ippreżentata fis-6 ta' Ottubru 2021, kif awtorizzat b' digriet tat- 2 ta' Lulju 2021 a fol 47.

6. Rat li b'digriet tat-12 ta' Lulju 2021, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Mario Axisa sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-post in kwistjoni, mis-sena 1987 (fol 29).

7. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa fid-9 ta' Jannar 2023, (fol 94 *et sequitur*), liema rapport ġie maħluf fl-1 ta' Frar 2023, skont verbal datat 9 ta' Marzu 2023 (fol 121).

8. Rat li in segwitu għal rikors tar-rikorrenti ippreżentat fil-21 ta' Lulju 2021, fis-seduta tad-9 ta' Marzu 2023, il-qorti diversament ippreseduta ordnat komunika ta' rikors u digriet fol 33 *et sequitur*, u tat terminu ta' xahar lill-perit tekniku biex jagħmel rapport estiż skond id-digriet tat-30 ta' Awissu 2021, liema digriet jinsab fol 41.

9. Rat in-nota u r-rapport estiż tal-perit tekniku ippreżentat fit-18 ta' April 2023 a fol 207 *et sequitur*, u maħluf fid-29 ta' Mejju 2023 a fol 212.

10. Rat li fis-seduta tal-11 ta' Lulju 2023, ir-rikorrenti irrilevaw li ma kienux qegħdin jaqblu mal-valutazzjonijiet mogħtija mill-Perit Tekniku Mario Axisa, u għalhekk ikkontestaw l-istess valutazzjonijiet, fejn anke talbu il-ħatra ta' periti addizzjonali permezz ta' nota ippreżentata fis-6 ta' Ġunju 2023. L-avukat difensur tal-intimat Edwin John Day, ukoll irrileva li jaqbel mas-sottomissjonijiet tad-difensur tar-rikorrenti li l-valutazzjoni mhix ġusta u hija għolja. Iżda fl-istess seduta, din il-qorti diversament ippreseduta, iddikjarat li ma kienetx tara l-ħtieġa li jinħatru periti perizjuri, anke għaliex ma saritx eskussjoni tal-perit tekniku, kif ukoll billi mill-esperjenza li kellha din il-qorti diversament presjeduta, il-valur mogħti mill-perit tekniku *prima facie* ma kienx jidher li kien inġustifikat.

11. Rat li fit-23 ta' Jannar 2024, il-partijiet iddikjaraw li m'hemmx insistenza għal periti addizzjonali.

12. Rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentati f' Mejju 2024.

13. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fis-17 ta' Lulju 2024.

14. Rat is-sottomissjonijiet ta' Edwin John Day ippreżentati fit-8 t'Awissu 2024.

15. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

16. Rat li fil-verbal tat-12 ta’ Marzu 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

## B. FATTI TAL-KAŻ

17. Il-fatti tal-każ, in suċċint, huma li r-rikorrenti akkwistaw dar residenzjali bl-arja u s-sottoswol tagħha bil-bitħa u l-ġardina bin-numru erbgħa (4) u sitta (6) ġa xi drabi referuti bin-numri 211 u 212 fi Triq in-Naxxar, Birkirkara, indiviżament bejniethom permezz ta' kuntratt ta' bejgħ fl-atti tan-Nutar Dottor Ruben Casingena tas-27 ta' Frar 2016, Dok MM1 fol 6. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond mertu ta’ dan il-każ permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tas-27 ta' Frar 2016. Ir-rikorrenti esebew ukoll serje ta' dokumenti fol 124 *et sequitur* konsistenti f' diviżjoni, riċerki testamentarji, u dikjarazzjoni causa mortis. Madankollu, jigi ikkjarifikat għal kull bon fini, li joħroġ mill-fatti tal-każ, li r-rikorrenti akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u mhux permezz ta' wirt.

18. Dan il-fond kien suġġett għal kirja antika li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995, tiddekorri favur Edwin John Day skont kif ukoll jirriżulta minn kopji tar-Reġistru Elettorali esebiti Dok MM6 sa 13, fol 73 *et sequitur*. L-intimat Edwin John Day ikkonferma fl-affidavit tiegħu li l-fond *de quo* kien jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tiegħu sa minn mindu twieled fit-2 ta' Jannar 1949. Huwa ikkonferma li dejjem għex f'dan il-fond u esebixxa wkoll riċevuti ta' kera b’dati reċenti mis-sena 2010 il quddiem: Dok EJD 2 mal-affidavit tiegħu.

19. Ir-rikorrenti jilmentaw mil-liġijiet viġenti li qed jippermettu lokazzjoni forzata, li ilha għaddejja diversi snin.

## C. L-EWWEL u T-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT, U T-TIELET u R-RABA’ EĊĊEZZJONIJIET TAL-INTIMAT EDWIN JOHN DAY.

20. Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti jridu jġibu prova xierqa tat-titolu tagħhom li jgawdu fuq il-fond kif ukoll li din il-kirja kienet soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif qed jiġi allegat mir-rikorrenti.

21. Ir-rikorrenti mhux biss ippreżentaw kopja tal-kuntratt tal-bejgħ u akkwist minnhom tas-27 ta’ Frar 2016 a fol 6, iżda wkoll marru lura sabiex esebew fl-atti tal-każ l-att tad-diviżjoni Dok MM17 a fol 125, fejn jirriżulta li l-proprjeta mertu ta' din il-vertenza kienet miżmuma in komun bejn l-aħwa Giuseppe sive Joseph Mallia, in-nannu tar-rikorrenti kif ukoll Helen Brincat li kienet il-venditriċi, u sussegwentement ir-rikorrenti akkwistaw l-imsemmija propjetà minn għandha. Inoltre esebew riċerki testamentarji tal-istess Giuseppe Mallia Dok MM19, kif ukoll denunzja mid-defunt Mario Mallia u Pauline Mallia fir-rigward tal-assi tal-istess Giuseppe Mallia, Dok MM20, kif ukoll riċerki testamentari tal-istess defunt Mario Mallia missier ir-rikorrenti, Dok MM24. Il-prova tat-titolu tissodisfa l-grad rikjest mill-Liġi.

22. Referibbilment għall-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat li trid issir prova li l-kirja in kwistjoni taqa' taħt il-Kapitolu 69, jirriżulta li l-intimat Edwin John Day *qua* l-inkwilin, kien ilu jħallas il-kera direttament lis-sid sa mill-1976 meta l-kera iddevolviet fuqu wara l-mewt ta' ommu Carmela Day nee Scicluna. Prova tal-irċevuti tal-kera imħallsa matul is-snin, jinsabu esebiti bħala Dok EJD1 sa EJD 22. Dawn ir-riċevuti tal-kera esebiti fl-atti jmorru lura sas-sena 2011. Iżda fl-affidavit tiegħu l-intimat Edwin John Day ikkonferma li huwa kien ilu jħallas il-kera sa mis-sena 1976.

23. Is-sid kien jaċċetta l-kera, għaliex ir-riċevuti tal-kera, esebiti fl-atti kollha huma iffirmati minn Father Doublet, li kien jiġbor il-kera għan-nom ta’ Helen Brincat li kienet l-awtriċi fit-titolu li mingħandha r-rikorrenti akkwistaw il-fond *de quo.* Mill-aħħar riċevuta tal-kera relattiva Dok EJD 22 jirriżulta li kien iffirma Father Doublet, li kien jidher għan-nom ta' Helen Brincat u dan preżumibbilment frott ta’ ftehim informali li Father Nicholas Doublet kellu jibqa' jiġbor il-kera, minkejja li l-imsemmi fond kien ġie akkwistat mir-rikorrenti fis-sena 2016 kif ikkonfermat f’Dok EJD 22.

24. Fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti jirriżulta li jinsab ben dikjarat fil-kuntratt ta 27 ta' Frar 2016 eżebit a fol 6 li r-rikorrenti akkwistaw dan il-fond mingħand Helen Brincat, u imkien f'dan il-kuntratt ma jirriżulta li ġie dikjarat li Helen Brincat żammet għaliha d-dritt tal-kirja jew l-użufrutt fuq il-fond. Għaldaqstant, kwalunkwe arranġament informali li setgħa kien hemm sabiex Father Doublet ikompli jiġbor il-kera sas-sena 2024, ma jimpinġix fuq it-titolu tar-rikorrenti. It-titolu tar-rikorrenti huwa ċar, u joħroġ mill-kuntratt ta' bejgħ tas-sena 2016.

25. Għalhekk, ġie soddisfaċentement ippruvat it-titolu tal-atturi għall-fond in kwistjoni daqskemm ukoll li l-istess fond kien suġġett għal lokazzjoni favur il-konvenut Edwin John May qabel is-sena 1995 u liema lokazzjoni kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

**Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat, kif ukoll sejra tiċħad it-tielet eċċezzjoni ta' Edwin John Day u r-raba' eċċezzjoni tal-istess Day salv għal dik il-parti fejn huwa jikkontendi li l-fond meritu tal-każ huwa suġġett għal kirja protetta fis-sensi tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kodiċi Ċivili biex b'hekk sejra tilqa' biss dik il-parti tar-raba' eċċezzjoni f'dan ir-rigward.**

## D. L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMAT EDWIN JOHN DAY

26. Fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimat sostna li din il-qorti messha tagħżel li ma twettaqx is-setgħat tagħha biex tisma' l-każ taħt l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni jew l-artikolu 4(2) Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba r-rikorrenti kellhom rimedju ta' azzjoni fil-qorti ordinarja li għadu ma ġiex eżawrit. Ir-rikorrenti qed jilmentaw mil-liġijiet tal-kera viġenti li skonthom jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom. Għalhekk kemm-il darba r-rikorrenti kellhom jipproċedu bir-rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera il-kwistjoni sollevata minnhom xorta waħda ma kienetx sejra tiġi indirizzata in kwantu dak il-Bord ma seta' qatt jintraprendi stħarriġ kostituzzjonali li jista' isir f'din il-proċedura quddiem din il-Qorti stante li dak il-Bord huwa adit biss b'dak provdut fid-dispożizzjonijiet tal-liġi speċjali li taħtha huwa mwaqqaf.

**Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Day.**

## E. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TA' L-INTIMAT EDWIN JOHN DAY

27. Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari l-intimat isostni li mhux il-leġittimu kontradittur u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex huwa dejjem segwa l-liġijiet viġenti fil-pajjiż, li huwa

m'għandu ebda poter leġiżlattiv, u b'hekk it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jiġu sostnuti fil-konfront tiegħu.

28. Il-pern tal-ilment tar-rikorrenti huwa ibbażat fuq il-lokazzjoni forzata bejn is-sid u l-inkwilin li kompliet matul is-snin u li għadha *in vigore* sal-lum. Minn qari tal-premessi u t-talbiet jidher ċar li rikorrenti qed jilmentaw mil-liġijiet tal-kera: prinċipalment mill-Att X tal-2009 li introduċa l-artikoli 1531B u 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll mill-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, ossija l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

29. Huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet u mhux l-individwu. B'hekk huwa l-Istat li għandu jwieġeb għall-allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani f'każ ta' promulgazzjoni ta' Liġijiet li jkunu ġew dikjarati li jkunu jiksru l-jeddijiet tal-bniedem.[1]

30. B'hekk l-intimat sewwa jsostni li fil-prinċipju ebda waħda mit-talbiet tar-rikorrenti ma tista' tiġi sostnuta fil-konfront tiegħu għaliex il-promulgazzjoni tal-liġijiet hija fir-responsabbiltà tal-Istat. Madankollu, l-intimat huwa inkwilin, direttament involut fil-kwistjoni in eżami, u kif stabbilit fil-ġurisprudenza, għandu kull interess ikun parti f'dan il-każ anke sabiex ikun jista' jressaq id-difiżi tiegħu.[2]

31. Apparti minn hekk, ikun xi jkun l-eżitu tal-kawża, il-konvenut Day dejjem sejjer jiġi affetwat mill-konsegwenzi li jitnisslu minn tali deċiżjoni kemm jekk it-talbiet tar-rikorrenti jiġu milqugħa in toto jew in parte kemm jekk jiġu miċħuda in toto jew in parte.

**Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-intimat Edwin John Day marbuta mal-prova tat-titolu tal-proprjeta.**

---

[1] Fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fit-22 ta' Frar 2013 ingħad hekk:

> Illi il-qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq......... Il-ħsieb dejjem kien biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment ta' ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

Ara wkoll l-appell kostituzzjonali **Abela vs. Il-Prim Ministru et** deċiż fis-7 ta' Diċembru 1990; **Gatt vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fil-5 ta' Lulju 2011; **Sean Bradshaw et vs. L-Avukat Ġenerali et** deċiż fis-6 ta' Frar 2015; **Philip Grech et noe vs. Direttur Akkomodazzjoni Soċjali** deċiż fis-7 ta' Diċembru 2010.

[2] Ara **Av. Dr. Anthony P Farrugia vs Avukat tal-Istat et** (107/2021) deċiża mill-Prim Awla Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fis-27 ta' Settembru 2022.

## F. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI DWAR IL-MERITU TAL-KAŻ U L-KUMPLAMENT TAL-EĊĊEZZJONIJIET TAL-INTIMATI

32. Kif ingħad f'dan il-każ ir-rikorrenti qed jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-artikoli 3, 4, 5, 8 u 9 tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009, senjatament l-artikolu 1531B u l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif applikabbli għall-kirja imsemmija, qed jilledu u jivvjolaw id-dritt fundamentali għat-tgawdija paċifika tal-propjetà tagħhom *qua* sidien tal-istess fond u dan bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali ratifikata permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Konsegwentement qed jintalab li jiġi likwidat kumpens għal danni pekunarji u non-pekunarji, u qed jintalab ukoll li jiġi dikjarat li r-rikorrenti mhumiex obbligati li jġeddu l-istess kirja favur l-intimat u għalhekk li kellu jingħatalhom lura l-pussess tal-fond *de quo*.

33. L-Avukat tal-Istat, fil-meritu essenzjalment sostna li r-rikorrenti kienu jafu għal xiex daħlu meta akkwistaw dan il-fond u għalhekk *volenti non fit injuria*. It-talbiet tagħhom kienu infondati fil-fatt u fid-dritt. Semmai ir-rikorrenti setgħu jilmentaw biss għall-perjodu minn meta huma saru sidien tal-propjetà. Inoltre, sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa imsejjes fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali lment huwa insostenibbli skont l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Ġie sostnut ukoll, li fi kwalunkwe każ, ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, peress li qabel xejn f'dan il-każ ma kienx teħid furzat ta' proprjetà in kwantu s-sidien ma ġewx spossessati minn kull dritt fuq il-proprjeta de quo, kif ukoll li l-Istat kellu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. Inoltre, l-Qorti kellha tevalwa l-Liġi fil-kuntest iżjed wiesa' mill-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali, iżda mhux mill-kuntest ta' spekulazzjoni edilizja.

34. Fir-risposta ulterjuri l-Avukat tal-Istat, isostni li bil-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat, għaliex bil-Liġi mibdula din issa tista' togħla b'ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur

ħieles tas-suq miftuħ. Di piu’, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa ulterjorment li bl-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, is-sidien setgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat.

35. Fil-mertu, l-intimat Edwin John Day, sostna wkoll li dawn il-Liġijiet kellhom jiġu mistħarrġa mill-lenti tal-iskop pubbliku u soċjali warajhom biex b’hekk kwalunkwe kumpens għall-użu li jsir ma jistax jitkejjel in bażi għall-valur li l-fond kien iġib fis-suq miftuħ. Inoltre, d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma jikkostitwixxux teħid forzat tal-propjetà jew teħid obbligatorju, b'hekk m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni in kwantu ebda sid ma ġie spossessat minn kull dritt fir-rigward ta’ din il-proprjeta. Sostna wkoll li l-għan wara d-dispożizzjonijiet legali tal-Kapitolu 69 hu li kemm jista' jkun kulħadd ikollu fejn joqgħod, u li l-użu tal-propjetá privata jgħin biex dan iseħħ, u dan jikkwalifika bħala interess ġenerali. Inoltre, ġie sostnut ukoll li il-miżura ta' kontroll ta' użu ta' propjetà li qed jiġu suġġettata għaliha r-rikorrenti hija waħda temporanja. Ġie sostnut, li għalhekk fir-rigward tal-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll, għandu jingħad li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens għall-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond ġdid fis-suq, kieku jinbiegħ jew jinkera mill-ġdid. Il-Qorti riedet ukoll tagħmel komparazzjoni bejn il-harship li l-intimat kien sejjer isofri fil-każ li t-talba tar-rikorrenti tiġi milqugħa mal-fatt li r-rikorrenti kellhom fondi u proprjetajiet oħra li setgħu jisfruttaw. Fi kwalunkwe każ, l-intimat sostna li m'għandux jiġi misjub responsabbli għall-ħlas ta' kwalsiasi danni meta huwa eżerċita d-drittijiet tiegħu skont il-liġi. Ġie eċċepit ukoll, li wisq anqas tista tingħata xi dikjarazzjoni illi l-intimat ma jistax jibqa' jistrieħ fuq il-protezzjoni li ttih il-liġi sabiex jibqa' jabita fil-fond in kwistjoni, aktar u aktar issa li daħlu fis-seħħ l-emendi tal-AttXXIV tal-2021. Fil-fatt, fir-risposta ulterjuri tiegħu, l-intimat jirreferi għall-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema artikolu immeljora is-sitwazzjoni viġenti bejn is-sid u l-inkwilin.

**L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta**

36. Fil-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet l-Avukat tal-Istat sostna li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għal dan il-każ għax il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet kien protett bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

37. L-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni jistipula s-segwenti:

> Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta’ liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq, (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex jitlob ħlas ta' dak il-kumpens; u (c) li tiżgura lil kull parti proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta.

38. L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi hekk:

> 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-subartikolu) u li ma –
>
> a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> c) tagħmilx il-kondizzjonijiet waqt li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (c) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

39. Kif ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali, fid-deċiżjoni **Lilian Martinelli et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, fejn ingħad:

> Għalkemm il-kapitolu 69 kien emendat bil-liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 dawk il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi a sa d ta' l-istess artikolu 37(9). Għalhekk l-Avukat tal-Istat sewwa qal illi l-Kap. 69 kif emendat, ma jintlaqatx bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.[3]

40. Fl-appell kostituzzjonali **Anthony Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** deċiż fis-26 ta' Mejju 2021 ġie kkunsidrat li għalkemm id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kapitolu 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti bil-liġijiet li daħlu fis-seħħ

---

[3] Ara wkoll f’dan is-sens, l-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs. Avukat Generali** et deciz fis-27 ta’ Frar 2020; **Alexander Caruana et vs. Doris Zarb et** deċiż fit-28 ta’ April 2021; **Louis Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fis-27 ta’ Ottubru 2021; **Josephine Mary sive Joyce Cachia et vs. l-Avukat Ġenerali et** deċiż fit-23 ta’ Novembru 2020.

wara l-1962, dawn il-liġijiet m'għandhomx l-effetti imsemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għalhekk il-każ tal-lum sakemm imsejjes fuq il-Kapitolu 69 ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. [4]

41. Din il-qorti tqis li f'dan il-każ m'hemmx dubju li l-liġijiet impunjati mir-rikorrenti, daħlu fis-seħħ ferm qabel l-1962, u r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova jew argument li xi eċċezzjoni li taqa' taħt dik id-dispożizzjoni tal-liġi taqa' entro l-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

42. Għaldaqstant, ladarba bl-applikazzjoni tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69, ma jintlaqtux bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti ssib li ir-rikorrenti ma jistgħux javvanzaw pretensjonijiet ta' vjolazzjoni ta' jedd tagħhom taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

**Għalhekk, il-Qorti sejra tilqa’ l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni fir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat skont kif sejjer jingħad iżjed l-isfel fil-parti dispożittiva.**

**L-ilmenti tar-rikorrenti mill-lenti tal-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319)**

43. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk:

> 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 b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu ta'

---

[4] Kif intqal ukoll fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Michael Farrugia et vs. L-Avukat Ġenerali et** deċiż fis-6 ta' Ottubru 2020:

> Għalkemm il-Kapitolu 69 kien emendat bil-liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet m'għandhomx l-effetti msemmija fil-paragrafi (a) sa (d) tal-artikolu 47(9). Konsegwentement, sewwa jgħid l-Avukat tal-Istat illi il-Kapitolu 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
>
> Inoltre, l-artikolu 47(9) jirreferi għal-‘liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962’ u mhux għal dak li jkun sar qabel dik id-data bis-saħħa tal-liġi bħal dik. It-tiġdid tal-kiri kien qiegħed iseħħ bis-saħħa tal-liġijiet li kienu fis-seħħ qabel l-1962. Għaldaqstant b'applikazzjoni tal-artikolu 47(9) ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

44. Dan l-artikolu u l-applikazzjoni tiegħu fi kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat ġie trattat diversi drabi mill-Qrati Maltin kif ukoll mill-Qorti Ewropea, fosthom **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fit- 28 ta' Mejju 2019.[5]

45. Fis-sottomissjonijiet tagħhom, in sostenn għat-talbiet tagħhom ir-rikorrenti irreferew għal każ fl-ismijiet **Anthony Debono vs. Avukat Ġenerali et** (89/18), deċiż mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019 fejn intqal li l-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fundamentali kostituzzjonali u konvenzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li s-sidien mhumiex jirċievu l-kera ġusta fis-suq.

---

[5] Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment to property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, § 37, Series A no. § 98; **Beyeler vs Italy** (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; **Saliba vs Malta**, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

Ġie deċiż u diversi drabi ritenut li:

Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1. it follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1 (Ara **Hutten-Czapska vs Poland** (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto & others vs Slovakia** no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.

Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tat-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.

Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (Ara kazijeit **Attard Cassar vs Malta u Bradshaw vs Malta**). Pero ġie deċiż ukoll li rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest (Ara **G vs Austria** no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabbiliti dwar lartikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u azjendi kummerċjali (Ara **Bradshaw vs Malta** § 77). Din id-differenza ser tittieħed in konsiderazzjoni meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

46. L-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, issottometta li meta fis-sena 2016 r-rikorrenti akkwistaw il-fond huma kienu jafu bil-kirja li kienet taggravah. Inoltre l-Avukat tal-Istat jisħaq li l-istat għandu kull jedd li jwettaq il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali.

47. Fis-sentenza deċiża mill-QEDB fid-9 ta' Ġunju 2020 fl-ismijiet **Aquilina vs. Malta** (40246/18) ingħad:

> The Court reiterates that 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 chargeable rent.

48. F'dan il-każ jirriżulta li l-fond mertu tal-kawża kien ilu mikri lill-familjari tal-intimat Edwin John Day, inkluż in-nanniet materni tiegħu, sa mis-sena 1930. Fl-affidavit tiegħu l-intimat ikkonferma li meta n-nanniet tiegħu mietu, l-imsemmi fond għadda fuq il-mamà tiegħu Carmela Day nee Scicluna; u meta din ġiet nieqsa fl-1976, il-kera tal-imsemmi fond għaddiet fuqu skont il-liġi bħala l-unika persuna li kien jgħix magħha. Huwa kkonferma wkoll li ma kienx hemm kuntratt formali ta' kera, iżda dejjem tħallset il-kera minnu u mill-preċedessuri tiegħu, fejn kienet tingħata riċevuta tal-kera u l-intimat esebixxa wkoll riċevuti tal-kera markati Dok EJD1 sa EJD 22.

49. Hemm allura prova li l-kera kienet titħallas u mhux ikkontestat li Edwin John Day dejjem aderixxa ruħu mal-liġijiet u dejjem ħallas il-kera dovuta. L-intimat jikkonferma li l-kirja in kwistjoni kienet regolata mill-Ordinanza Dwar it-Tiġdid tal-Kera ossija il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk jirrikonoxxi li din kienet kirja protetta li kienet ilha għaddejja għal diversi snin, tant li iddevolviet fuqu fl-1976, u l-kirja baqgħet *in vigore* sal-lum.

50. F'dan l-aspett hemm konverġenza mal-argument tar-rikorrenti li l-kirja tal-intimat hija kirja antika protetta li bdiet ferm qabel l-1 ta' Ġunju 1995, kif ukoll li dan l-aħħar il-kera kienet tammonta għal €214 fis-sena.

51. Kien għalhekk li r-rikorrenti sostnew li bis-saħħa tal-Liġijiet tal-kera lamentati huma ġew spussessati mid-dritt ta' użu ħieles tal-proprjetà tagħhom u ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit b'mod li nħoloq żbilanċ sproporzjonat bejn l-interess tas-sid u dak tal-inkwilin.

52. Dan l-argument isib komfort ukoll fil-ġurisprudenza Maltija, bħal fejn din il-qorti diversament ippreseduta, fis-sentenza tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet **David Pulliċino et vs L-Avukat Ġenerali et**, irribadiet:[6]

> Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f' liġi bħal dik jew illi r-rinunzja għall-jedd li jitlob rimedju. (Ara **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** deciza fis-7 ta' Frar 2017).

53. Infatti, fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż mill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Mejju 2019, il-qorti għamlet riassunt tal-isfond leġiżlattiv li wassal għal promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, llum il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-qorti hemmhekk ikkonkludiet li għalkemm l-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 kellu għan leġittimu, il-provvedimenti tal-liġi tax-xorta taħt eżami kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, meta jkun hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi.

54. Għalhekk, anke li kieku r-rikorrenti ippreżentaw talba għal awment fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, jibqa' l-fatt li l-Bord kien kostrett b'dak li tipprovdi l-liġi u jista' jordna u jawtorizza awment fil-kera biss skont kif stabbilit fil-liġi. Fil-fatt, ir-rikorrenti fis-sottomissjonijiet tagħhom sostnew illi ż-żieda li jista' jagħti l-Bord li Jirregola l-Kera hija ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq liberu, kien ferm inqas mill-istess valur fis-suq ħieles. Huwa għalhekk li r-rikorrenti qed isostnu li dan mhux rimedju ġust.

---

[6] Ukoll fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Generali et** deċiż fit-30 ta' Mejju 2019 ingħad:

> Jibqa' fatt li jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-propjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempera ruħu mal-liġi viġenti fi żmien ghar rigward il-kera. Żgur illi fl-1993, ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post, u għad li kienu jafu il kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kapitolu 69 b'daqshekk ma jfissirx li bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjeta Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m' għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke fi żminijiet reċenti. L-iżvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.
>
> Jirriżulta għalhekk illi il-kirja tal-fond *de quo*, kienet imġedda *ope leġis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament favorevoli għalih, anke li kieku ntalab awment fil-kera l-liġi ma kinitx tipprovdi għall-kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

55. Referibbilment għal dak eċċepit fl-ewwel eċċezzjoni fir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat, b'referenza għall-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li żieda ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur fis-suq jista' jimmeljora distakk eżistenti, madankollu jibqa' l-fatt li ż-żieda skont dan l-artikolu 4A xorta ma tneħħix l-isproporzjon bejn il-kera mħallsa attwalment għall-valur tal-kera fis-suq ħieles.[7]

56. Għaldaqstant, dan kollu jrid jitqies fid-dawl tal-ilment tar-rikorrenti, ibbażat fuq l-allegata leżjoni tad-drittijiet fondamentali a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mibni fuq tliet prinċipji:

(i) Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-propjetà;
(ii) Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
(iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali.

57. Dawn it-tliet prinċipji għalkemm distinti minn xulxin, huma relatati peress li l-aħħar tnejn, jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt tal-kunċett paċifiku tal-propjetà, u għalhekk iridu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

---

[7] Ara l-każ, **Doreen Azzopardi vs. l-Avukat tal-Istat et,** 30/2010, deċiż mill-Prim' Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid- 29 ta' Settembru 2022, fejn ingħad:

> Inoltre b'referenza għall-eċċezzjonijiet u osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, fejn bl-introduzzjoni tal-artikolu 4 A fil-Kapitolu 69 kif ġie ppromulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilini jew l-awment tal-kera, din il-qorti tikkunsidra li bħal artikolu 12B ta' Kapitolu 158, 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 hi kera f'ammont li jkun sa 2 fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ, tad-dar ta' abitazzjoni bil-possibbiltà wkoll li l-Bord jaċċetta kondizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim tal-kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull 6 snin. Il-bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.
>
> Din il-qorti tikkunsidra izda li r-rimedji mogħtija f'dan l-artikolu saru disponibbli għas-sidien mill-1 ta' Ġunju 2021, 'il quddiem u ċjoe minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi, u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Din il-qorti tqis ukoll li l-artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrenti kienu jinsabu fih qabel l-introduzzjoni ta' l-imsemmi artikolu.
>
> Kien jinkombi fuq l-Istat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma ntlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex il-kumpens lis-sidien kienu qegħdin jirċievu sabiex l-intimati Grima jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta tar-rikorrenti, kien baxx wisq. Il-liġi qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021 ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrenti.
>
> Għalhekk il-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qiegħed jinżamm fil-konfront tar-rikorrenti bil-konsegwenza li kien qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għall-protezzjoni kif sanċit fl-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.
>
> Il-qorti tikkunsidra li in vista tal-emendi riċenti li ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, ir-rimanenti parti tal-ewwel talba tar-rikorrenti timmerita li tiġi milqugħa sa fejn hija mibnija fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u dan għal perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A Kapitolu 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021.

58. Għaldaqstant, kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji

(i) tal-legalità,
(ii) tal-għan leġittimu li jrid jintlaħaq fl-interess ġenerali, u
(iii) tal-bilanċ ġust.

Irid jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan imfittex li jiġi milħuq mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta tal-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li għandu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Għalhekk din il-qorti jeħtiġilha tistħarreġ jekk bħala konsegwenza tali ndħil mill-Istat, l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

59. Din il-qorti tikkunsidra li mhux ikkontestat li l-Istat għandu din diskrezzjoni wiesgħa u li l-għan kien leġittimu. Iżda l-esiġenzi tal-ekonomija fil-pajjiż ma baqgħux l-istess. Permezz tal-Att tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fejn l-artikolu 1531B tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi:

> Għall-kirja li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Gunju 1995, għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, hekk iżda li mill-1 ta' Jannar 2010, għandhom japplikaw l-artikoli 1531C, 1531D, 1531E, 1531H, 1531I, 1531J, u 1531K.

60. L-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

> Mingħajr preġudizzju għad-drittijiet tas-sid taħt l-artikolu 4A tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u l-artikolu 12B tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, 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-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010, għandha fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija, ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> 2. F'kull każ imsemmi fis-subartikolu wieħed ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-

inflazzjoni skond l-artikolu 13 tal-Ordinanza li tneħħi l-kontroll tad-djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-ewwel ta' Jannar 2013;

B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar 2010, aktar minn €185 fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-partijiet ikunu qablu fuq metodu taż-żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar 2010, iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ.

61. Imbagħad l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

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

62. Dwar l-isproporzjon u nuqqas ta' bilanċ ġust tal-liġi in vigore il-QEDB fil-każ **James vs. United Kingdom** tal-1986, qalet li:

> .......a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest.[8]

63. Fl-appell kostituzzjonali **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fl- 24 ta' Ġunju 2016 intqal:

> Fir-rigward, din il-qorti tosserva illi il-miżura leġiżlattiva tal-istat li tirregola l-użu tal-proprjeta tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità, stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Huwa paċifiku wkoll, li il-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-istati membri għandhom marġni ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità meta naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80, fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles l-ammont annwu ta' €159,350, kif stabbilit mill-perit tekniku. Għaldaqstant, din il-qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunata mill-ewwel qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, Liema kerha tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-propjetà tar-rikorrenti.

[8] Ara wkoll **Bramelid vs Sweden** deċiża mill-QEDB fl-1979.

> Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort ta' sitwazzjoni tar-rikorrenti, in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom. Inoltre, skont l-Artikolu 1531I talKodici Civili, li dahal fis-sehh permezz tal-imsemmi Att, il-possibilita' li dawn jirriprendu l-fond taghhom tiskatta wara 20 sena dekorribbli missena 2008 u ghalhekk ghad fadal 12 il sena ohra sabiex ir-rikorrenti jkunu fil-pozizzjoni li jirreklamaw id-dritt ordinarju taghhom taht l-artikolu precitat. Sadanittant huma jibqghu kostretti ghal dan iz-zmien kollu li jircevu l-kera tenwa li qed idahhlu fil-prezent u jibqghu jgorru piz eccessiv u sproporzjonat.

64. F'dan il-każ ġie konstatat mill-Perit Tekniku kemm tiswa' l-proprjetà, il-valur lokatizju tagħha kif ukoll kemm titħallas kera mill-intimat: €214 fis-sena. F'dan ir-rigward, fl-ewwel rapport tiegħu, meta ddeskriva l-akwati fejn jinsab il-fond in kwistjoni, il-Perit Tekniku għamel referenza għall-pjan lokali taċ-ċentru ta' Malta (Central Local Plan 2006), li jgħid li l-limitazzjoni tar-residenzi hija għas-sulari ta' fuq biss u l-pjan terran jista' jintuża bħala uffiċini jew għal skop kummerċjali. Minħabba f'din il-policy, il-Perit Tekniku Mario Axisa ġie dirett sabiex joħroġ ukoll il-valur lokatizju kummerċjali tal-fond mertu ta' din il-vertenza. Dan bil-għan li jgħin lil qorti tiddetermina jekk hemmx diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq u l-kera li qed jirċievu r-rikorrenti.

65. Minn dak sottomess mir-rikorrenti, il-kera mħallsa mill-intimat fl-aħħar snin kienet ta' €214 fis-sena. Il-valur lokatizju ta' din ir-residenza fis-suq attwali miftuħ **<u>bħala residenza</u>** - u mhux bħala sit kummerċjali, ġaladarba dan il-fond ġie mikri bħala fond residenzjali u mhux fond kummerċjali – huwa ta' tmint elef u erba' mitt Euro (€8,400) fis-sena għas-sena 2021. Meta allura dan jitqabbel mal-ammont ta' kera effettivament imħallas mill-intimat Day, jirriżulta pależament li l-kera mħalsa attwalment minnu hija ferm baxxa u irriżorja.

66. Din id-diskrepanza twassal għall-konklużjoni li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi huma jinsabu kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u inġust. Dan allura jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dawn il-konsiderazzjonijiet imorru lil hinn mill-argument tal-motiv spekulattiv imsemmi mill-Avukat tal-Istat fid-disa' eċċezzjoni tiegħu. Dan il-ksur

jeżisti indipendentement mill-motiv wara x-xiri tal-fond de quo mill-atturi. Il-fatt li xtraw fond li kienu jafu li kien suġġett għal lokazzjoni antika, b'kera baxx, ma jfissirx li l-Liġi imsemmija iżjed il-fuq ma tiksirx il-jeddijiet fundamentali tagħhom sempliċiment għaliex l-atturi xtraw il-fond de quo bi skop spekulattiv. Kull sid ta' proprjetà għandu l-jedd li jimmassimizza, safejn huwa legalment u raġonevolment possibbli, il-potenzjal tal-proprjeta akkwiżita minnu; u jekk ikun hemm liġijiet li jimpinġu fuq dak il-jedd b'mod sproporzjonat, allura tali sid għandu jedd li jingħata rimedju a prescindere mill-motiv tiegħu għaliex ikun xtara l-fond de quo.

**Għalhekk, prevja li sejra tiċħad ir-raba', is-sitt, is-seba', it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti għal dak li jirrigwarda ksur tal-jedd fondamentali tagħhom abbażi tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.**

**Mill-banda l-oħra sejra tilqa' l-ewwel eċċezzjoni fir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat, b'referenza għall-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Tilqa' wkoll it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-risposta ulterjuri tiegħu, għal dak li jirrigwarda l-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, kif ukoll għal dak eċċepit ulterjorment dwar id-disposizzjonijiet tal-liġi fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.**

**Bl-istess mod, sejra tilqa' wkoll l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet fir-risposta ulterjuri tal-intimat Edwin John Day f'dan ir-rigward.**

**Intant sejra wkoll tiċħad il-ħames, is-sitt is-seba', it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-intimat Edwin John Day.**

**Il-Jedd għall-Kumpens**

67. Stabbilit li seħħ ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, irid jiġi stabbilit fl-ewwel lok minn meta għandu jiġi kkalkulat bħala likwidabbli il-kumpens.

68. F'dan il-każ, ir-rikorrenti saru sidien tal-fond permezz ta' kuntratt ta' akkwist u mhux permezz ta' wirt.

69. L-Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti m'għandhomx jirċievu kumpens għal ksur ta' jeddijiet fundamentali tagħhom għaż-żmien meta huma kienu għadhom ma sarux sidien tal-propjetà.

70. Ir-rikorrenti qed jittentaw jitolbu kumpens ukoll għaż-żmien meta huma kienu għadhom ma sarux sidien tal-propjetà imsemmija, peress li qed isostnu li l-fond in kwistjoni kien f'idejn in-nannu tagħhom Ġużeppi sive Joseph Mallia, u sussegwentement ta' wliedu Pauline Mallia u Mario Mallia (missier ir-rikorrenti), li kienu sidien ta' din il-proprjeta ma' familjari oħra inkluża Helen Brincat bħala waħda mill-familjari, li kienet il-venditriċi fl-att tal-bejgħ datat 27 ta' Frar 2016, li permezz tiegħu ir-rikorrenti akkwistaw l-imsemmija propjetà.[9]

71. Biss għall-fini ta' din il-kawża bażata fuq it-talbiet tar-rikorrenti, jgħodd l-att tal-bejgħ u xiri datat 27 ta' Frar 2016. Dan il-kuntratt huwa prova tat-titolu tar-rikorrenti li bih il-venditriċi Helen Brincat ittrasferiet il-propjetà in kwistjoni lir-rikorrenti. Huwa grazzi għal dan il-kuntratt li r-rikorrenti saru sidien ta' dan il-fond u mhux permezz ta' wirt. Mill-provenjenza indikata f'dak il-kuntratt tal-akkwist jirriżulta li l-fond de quo kien ġie assenjat lil Helen Brincat b'att ta' diviżjoni tal-4 ta' Marzu 1996 in atti Tonio Spiteri. B'hekk, għalkemm il-fond kien fil-familja tar-rikorrenti, l-istess fond ma ġiex għand ir-rikorrenti b'jedd suċċessorju *causa mortis* iżda b'att *inter vivos*.

72. Dan ma jagħmilhiex possibbli għar-rikorrenti li jistrieħu fuq il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali li tgħid li wieħed jista' jidħol fiż-żarbun tal-predeċessuri tiegħu kemm-il darba jkun akkwista il-proprjetà permezz ta' wirt u fejn allura jistgħu jiġu akkordati danni u kumpens anteċedenti għal meta r-rikorrenti jkunu akkwistaw il-fond de quo b'wirt in kwantu jkunu daħlu fil-jeddijiet tat-testatur li jkun l-aventi kawża fit-titolu.[10] Dan ir-raġunament japplika dment li r-rikorrent ikun akkwista l-propjetà permezz ta' wirt, u mhux akkwistaha b'att *inter vivos*.

---

[9] Ir-rikorrenti ipproċedew biex jesebixxu ċertifikat tal-mewt ta' Ġużeppi Mallia Dok MM18, riċerki testamentarji tal-istess Ġużeppi Mallia bħala Dok MM19, denunzja ta' Ġużeppi Mallia Dok MM20, kif ukoll digriet tal-Qorti Ċivili Sezzjoni Ġurisdizzjoni Volontarja, b'referenza għall-apertura tas-suċċessjoni ta' Mario Mallia favur uliedu r-rikorrenti aħwa Mallia Dok MM25.

[10] Ara l-appelli kostituzzjonali fl-ismijiet **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cutajar et** deċiż fit-30 ta' Marzu 2022; **Erika Gollcher et vs. Avukat tal-Istat** deċiż fis-26 ta' jannar 2022; **Carmel Sammut vs. Maria Stella Dimech** deċiż fis-26 ta' Mejju 2021; kif ukoll **Franco Buttigieg and Others vs. Malta,** QEDB deċiż fil-11 ta' Diċembru 2018, u **Amato Gauci vs. Malta,** QEDB, deċiż fil-15 ta' Settembru 2009.

**F'dan is-sens allura l-Qorti sejra tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fis-sens li kwalunkwe pretensjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali u konsegwenti kumpens għandu f'dan il-każ jitqies minn dakinhar li r-rikorrenti kienu akkwistaw il-fond de quo, iġifieri mid-data tal-att tal-bejgħ tas-27 ta' Frar 2016, esebit mar-rikors promotur a fol 6.**

**Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens**

73. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa (fol 94 *et sequitur*), il-valur tal-propjetà in kwistjoni ġiet stmata l-ammont ta' €790,000, u l-valur lokatizju annwali tal-propjetà mertu ta' dan il-każ – bħala fond residenzjali - għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2021 huwa kif ser jiġi indikat:

| | |
|---|---|
| Sena 1987 | € 780 |
| Sena 1992 | € 1,320 |
| Sena 1997 | € 2,340 |
| Sena 2002 | € 3,000 |
| Sena 2007 | € 4,680 |
| Sena 2012 | € 4,740 |
| Sena 2017 | € 6,240 |
| Sena 2021 | € 8,400 |

74. Fir-rapport estiż tal-perit tekniku Mario Axisa, fol 207 *et sequitur*, ġie indikat, ukoll il-valur lokatizju kummerċjali tal-proprjetà in kwistjoni fil-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021 u dan fuq talba tar-rikorrenti fir-rikors tagħhom tal-20 ta' Lulju 2021 sabiex il-perit tekniku nominat mill-qorti jirrelataw jikkonstata wkoll il-valur kummerċjali tal-fond in kwistjoni, fl-istess perjodu ta' żmien b'intervalli ta' 5 snin. F'din ir-relazzjoni addizzjonali jirriżulta kjarament li l-valuri lokatizji huma ferm għola minn dawk maħduma għall-fond bħala fond residenzjali.

75. Biss għalkemm tifhem li l-fond għandu **<u>potenzjal</u>** kummerċjali, jibqa' l-fatt li din il-kirja, essenzjalment kienet u għadha hija waħda ta' fond residenzjali. L-oġġett tal-kirja sa mill-bidu nett ma kienx għal skop ta' iżda kien ta' residenza – **indipendentement mill-fatt li kien maż-żmien dan il-fond sab ruħu jiġi klassifikat f'zona**

**b'potenzjal kummerċjali**. Il-potenzjal kummerċjali huwa intrinsiku fil-*location* tal-fond grazzi għall-iżviluppi li saru maż-żminijiet; iżda mhux daqstant imnissel mir-relazzjoni kuntrattwali u legali li kienet viġenti bejn il-partijiet.[11]

76. Tenut kont tal-fatt illi l-imsemmi fond, matul is-snin dejjem kien użat bħala residenza, u l-kirja kienet strettament residenzjali, din il-qorti ser tipproċedi bil-komputazzjonijiet tagħha abbażi tal-istimi lokatizji tal-Perit Tekniku b'referenza għall-valuri lokatizji residenzjali għax taqbel ma dak sottomess mill-Avukat tal-Istat li l-istimi li għandhom jiġu ikkalkulati fuq l-istat tal-fond attwali, ossija l-fond li jintuża bħala residenza u mhux fond kummerċjali. F'dan ir-rigward, hija relevanti r-referenza li saret fis-sottomisjonijiet tal-Avukat tal-Istat għall-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs. Remigio Cassar** deċiż fit-12 ta' Lulju 2023 fejn ġie sostnut li l-istima li kellha tkun tal-fond bħala dar ta' abitazzjoni għall-kiri fis-suq ħieles, u mhux fuq stima ibbażata fuq il-valur tal-fond meta ikkonsidrat l-iżvilupp potenzjali jew użu kummerċjali.

77. Trattandosi ta' kirja residenzjali, il-komputazzjoni tal-kumpens għandha ssir skond il-kriterji stabbiliti f'paragrafi 103, 104 u 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta** (14013/19) deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Gunju 2021, u dan anke fuq l-iskorta

---

[11] Iżda, din il-qorti, xorta waħda ser tagħmel referenza għall-ġurisprudenza reċenti fuq din il materja ta' kalkolu ta' kumpens pekunjarju f'dan ir-rigward. Fl-appell kostituzzjonali **Peter Bonnici pro et noe vs. Emanuel sive Noel Pace et** deċiż fil-31 ta' Mejju 2022 ingħad:

> F'dan ir-rigward il-qorti tagħmel referenza għas-sentenza tal-qorti Ewropea fl-ismijiet **Marshall & others vs Malta** deċiża fil-11 ta' Frar 2020, fejn proprju ġie ddikjarat illi fejn jirrigwarda kirjiet kummerċjali protetti bil-Kapitolu 69, huwa prattikament ineżistenti l-iskop leġittimu fl-interess pubbliku.
>
> Dwar interess pubbliku jew ġenerali, f'liġi li l-għan tagħha huwa li tipproteġi kirjiet kummerċjali intqal:
>
> ..... Il-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali hija fl-interess kemm tal-intrapriżi kummerċjali u kemm tal-konsumaturi u hija intiża sabiex tgħin u tissalvagwardja l-ekonomija tal-pajjiż. L-ewwel qorti kkunsidrat ġustament ukoll illi l-leġittimità ta' din il-miżura bdiet tonqos mal-medda tas-snin fid-dawl tal-iżvilupp ekonomiku u soċjali tal-pajjiż, u illi il-fatt li dawn il-miżuri mhumiex intiżi għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali huwa fattur relevanti għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut.

Fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni pekunarji dwar fondi kummerċjali f'kawżi ta' indoli kostituzzjonali ġie dikjarat fl-istess sentenza illi:

> Il-qorti tagħraf illi f'dan il-każ il-miżura in kwistjoni ma kinitx intiża għall-protezzjoni ta' akkomodazzjoni soċjali u s-salvagwardja ta' nies vulnerabbli minn homelessness. Il-qorti tagħraf ukoll illi kif sewwa osservat l-ewwel qorti, l-interess ġenerali li kien jiġġustifika l-protezzjoni tal-kirjiet kummerċjali naqas maż-żmien. Għaldaqstant, in vista ta' dan kollu il-qorti tqis illi r-rata ta' tnaqqis minħabba l-għan leġittimu tal-liġi f'dan il-każ għandha tkun ta' ċirka 20% u mhux 30% kif stabbilit fis-sentenza appena ċitata.......

Fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **L-Avukat Dr Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, ingħad:

> Tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxielhom iżommu l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

ta’ diversi sentenzi mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali dwar din il-materja.[12]

## Kumpens pekunjarju u non-pekunjarju

78. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skont il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Perit Mario Axisa, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun maħduma fuq meta r-rikorrenti akkwistaw il-fond de quo, iġifieri mis-27 ta’ Frar 2016 sal-14 t’April 2021 meta infetħet il-kawża.[13] Skont il-kalkoli tal-Perit Mario Axisa, fl-2012 il-kera annwali fis-suq miftuh kellu jammonta għal €4740. Fl-2017 dan żdied għal €6240. Ifisser li l-awment medju tal-kera fis-sena kien b’€300, minn sena għal sena. Dan allura jfisser li b’din ir-rata ta’ żieda annwali, l-ammont ta’ kera dovut għas-sena 2016 kellu jkun €5940 fis-sena. Ir-rikorrenti allura għandu jingħatalhom kera b’dan l-ammont sa mis-27 ta’ Frar 2016. B’hekk jiġi li bejn is-27 ta’ Frar 2016 (li kienet ukoll leap year) u l-31 ta’ Diċembru 2016 l-ammont ta’ kera li kellhom jipperċepixxu kellu jkun dak ta’:

| | |
|---|---|
| 27/02/2016 – 31/12/2016: | €4995.76. |
| 2017: | €6240.00 |
| 2018: | €6780.00 |
| 2019: | €7320.00 |
| 2020: | €7860.00 |
| 01/01/2021 – 31/05/2021: | €2393.42 |

[12] Ara l-appelli kostituzzjonali **Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et** deċiż fid-29 ta' Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. Avukat tal-Istat et** deċiż fil-31 ta' Mejju 2023; **John Edward Vassallo et vs. Carmen Cardona et** deċiż fit-12 ta' Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. Avukat tal-Istat et** deċiż fid-9 ta' Ottubru 2023.

[13] Kif intqal fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Carmelo Spiteri vs. Avukat tal-Istat et** deċiż fis-26 ta' Ottubru 2022:

> Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021, is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għall-ammont li ma jkunx aktar minn 2 fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi ippreżentat ir-rikors, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta’ Mejju 2021, u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit- 28 ta' Mejju 2021, tagħti opportunità lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kapitolu 69, li jitlob awment ta' kera ferm aktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madankollu, talba f'dan is-sens qed issir mill-1 ta’ Ġunju 2021.

Ara wkoll **Mary Avallone et vs. Avukat tal-Istat** 516/2021, deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2023, fejn ġie deċiż illi mill-1 ta' Ġunju 2021, ir-rikorrenti kellhom id-dritt illi jsostnu li sofrew vjolazzjoni illi ġiet stabbilita minn din il-Qorti, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jingħata sal-1 ta' Ġunju 2021, peress illi wara dakinhar, ir-rikorrenti kellhom kull dritt li jipproteġu d-drittijiet tagħhom jitolbu kera ogħla. Għaldaqstant il-qorti tqis illi f'dan il-każ il-kumpens għandu jiġi meqjusa l-1 ta' Ġunju 2021, u dan għar-raġunijiet fuq stabbiliti.

Ara wkoll f’dan is-sens, **Doreen Azzopardi et vs. l-Avukat tal-Istat** 30/2020 deċiża mill-Prim Awla Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-29 ta' Settembru 2022, diġà supra ċitata.

Total: €35,589.18

79. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta':

30% għall-għan leġittimu tal-liġi = €10,676.75 (€35,589.18 - €10,676.75 = **€24,912.43**).

80. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrenti kien ikollhom sabiex jirnexxilhom iżommu l-propjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat:

20% għall inċertezza tar-rikorrenti sabiex jikru l-fond matul il-perjodu kollu hawn fuq imsemmi €4982.48 (€24,912.43 – €4982.48 = **€19929.95**).

81. Minn dan l-ammont ta' **€19,929.95** jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin.

82. Il-kera ipperċepita mis-27 ta' Frar 2016 sal-31 ta' Mejju 2021 preżumibbilment kienet dik ta' **€1038.75**, kalkolata bir-rata ta' kera annwa ta' €197.60.

83. Ghalhekk, mill-ammont ta' **20,544.77** irid jitnaqqas l-ammont ta' kera imħallsa, ossija l-ammont ta' **€1038.75**, ekwivalenti għal **€18,891.20**

84. Għalhekk, l-ammont ta' danni pekunarji jammontaw għal **€18,891.20**.

85. Din il-qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' **€2,500** bħala kumpens non-pekunjarju.

86. Għalhekk il-kumpens totali pekunjarju u non pekunjarju huwa ta' **€21,391.20.**

87. Dan il-kumpens għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

**Rimedju ulterjuri**

88. Ġaladarba din il-qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti huwa ġust li jingħata rimedju adegwat.

89. Fil-fehma ta' din il-qorti, galadraba instab li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u ser jingħata kumpens xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali, ma jistax jingħad li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett, b'hekk m'għandux jiġi ddikjarat li l-intimat ma jistax jistrieh aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69.

**F'dan ir-rigward, il-Qorti sejra tilqa' limitatament, it-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tar-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat. Iżda din il-qorti tkompli żżid u tipprovdi, li ħadd ieħor għajr għall-intimat Edwin John Day m'għandu javvalixxi ruħu iżjed mill-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.**

90. Dwar il-pretensjonijiet tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimat, u r-ripreża tal-fond mertu ta' dan il-każ, il-qorti tqis li din il-proċedura kostituzzjonali speċjali mhix il-forum adatt fejn tali talba għandha tiġi akkolta.

91. Din il-materja għandha *se mai* titressaq quddiem il-forum kompetenti ordinarju, u ċjoe` il-Bord li Jirregola l-Kera.

92. Din hija l-pożizzjoni tinsab abbraċċata fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali, f'dawn l-aħħar snin.[14]

**Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel parti tat-tielet talba dwar it-talba għall-iżgumbrament u t-talba għar-ripreża tal-pussess tal-imsemmi fond.**

---

[14] Fil-fatt kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Paul Deguara Caruana Gatto vs. Avukat tal-Istat et,** deċiża fis- 27 ta' Jannar 2021:

> Huwa minnu li f'kawża ta' din ix-xorta l-qrati ma jordnawx l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pero wieħed irid jiftakar li d-dmir tal-qorti hu li tiddeċiedi jekk il-liġi tiksirx il-jedd fundamentali tar-rikorrent u tagħti rimedju. Il-persuna li għandha twieġeb għal ksur tal-jedd fundamentali hu l-Istat. Għalhekk, il-qorti irrispettivament hijiex il-Prim Awla jew din il-qorti, ma tordnax l-iżgumbrament ġaladarba dak huwa rimedju kontra l-privat. Ovvjament il-privat, li huwa parti wkoll f'din il-kawża se jintlaqat indirettament għaliex ma jkunx jista' jistrieħ aktar fuq dik il-liġi jew parti tal-liġi li ma jkollhiex aktar effett bis-saħħa ta' deċiżjoni tal-qorti.......

Ara wkoll l-appell kostituzzjonali **Cedric Mifsud et noe vs. Avukat Generali u Carmelo Camilleri** deċiż fil-31 ta' Jannar 2014 u **Sergio Drago vs. u l-Avukat tal-Istat et** deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fil-11 ta' Ottubru 2023.

# Deċide

**Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda:**

1. **Tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat, dwar it-titolu;**
2. **Tilqa’ it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, u tiddikjara li l-ilment tar-rikorrenti jista’ jiġi kunsidrat mill-perjodu meta huma saru sidien tal-proprjeta stabbli in kwistjoni;**
3. **Tiċħad ir-raba’ eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn ġie eċċepit li t-talbiet attriċi kellhom jiġu miċħuda in toto peress li skontu infondati fil-fatt u fid-dritt;**
4. **Tilqa’ l-ħames u s-sitt l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet spjegati.**
5. **Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet numru sebgħa, tmienja, disgħa, għaxra u ħdax tal-Avukat tal-Istat.**
6. **Tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni fir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat.**
7. **Tilqa' it-tieni eċċezzjoni fir-risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat, għad li b’riferenza għat-tieni parti ta’ din l-eċċezzjoni ulterjuri ħadd ieħor għajr ħlief l-intimat Edwin John Day m’għandu javvalixxi ruħu iżjed mill-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.**

8. **Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Edwin John Day;**
9. **Tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimat Edwin John Day għal dak li jirrigwarda l-eċċezzjoni fuq il-leġittimu kontradittur. Iżda tilqa' it-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni preliminari, b'referenza għall-fatt li ebda waħda mit-talbiet tar-rikorrenti, ma tista' tiġi sostnuta fil-konfront ta' l-intimat Edwin John Day;**
10. **Tiċħad it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-intimat Edwin John Day marbuta mal-prova tat-titolu tal-proprjeta;**
11. **Tiċħad ir-raba’ eċċezzjoni ta’ Edwin John Day <u>salv</u> għal dik il-parti fejn huwa jikkontendi li l-fond meritu tal-każ huwa suġġett għal kirja protetta fis-sensi tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u tal-Kodiċi Ċivili;**
12. **Tiċħad il-ħames, is-sitt, is-seba’, it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-intimat Edwin John Day;**
13. **Tilqa’ l-ħdax il-eċċezzjoni ta’ Edwin John Day;**
14. **Tilqa' t-tnax u t-tlettax il-eċċezzjonijiet tal-intimat Edwin John Day, għar-raġunijiet spjegati.**

**15. Tilqa’ l-ewwel eċċezzjoni fir-risposta ulterjuri ta' Edwin John Day għall-motivi spjegati.**

**16. Tilqa’ wkoll, it-tieni eċċezzjoni ulterjuri tal-intimat għad li b’riferenza għat-tieni parti ta’ din l-eċċezzjoni ulterjuri ħadd ieħor għajr ħlief l-intimat Edwin John Day m’għandu javvalixxi ruħu iżjed mill-protezzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.**

Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda

**17. tilqa’ l-ewwel talba parzjalment billi tiddikjara li l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini illum Kapitolu 69, senjatament iżda mhux limitatament l-artikoli 3, 4, 5, 8 u 9 tal-istess Kapitolu, u l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att X tal-2009, senjatament, iżda mhux limitatament l-artikolu 1531B u 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja msemmija tal-fond konsistenti f'dar residenzjali bl-arja u s-sottoswol tagħha, bil-bitħa u l-ġardina, bin-numru 4 u 6, ġa xi drabi riferuti bin-numri 211 u 212 fi Triq in-Naxxar Birkirkara, jilledu u jivvjolaw id-dritt fundamentali tar-rikorrenti *qua* sidien tal-istess fond għat-tgawdija paċifika tal-propjetà tagħhom abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali ratifikata permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li tiċħad din it-talba kif magħmula abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għar-raġunijiet spjegati;**

**18. Tiċħad it-tieni talba kif dedotta;**

**19. Tiċħad l-ewwel parti (i) tat-tielet talba sa fejn tirrigwarda it-talba għar-ripreża tal-fond u l-iżgumbrament tal-intimat mill-istess fond għar-raġunijiet mogħtija;**

**20. Tilqa' t-tieni parti (ii) tat-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta’ dan il-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti spjegati fejn *inter alia* ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;**

**21. Tiddikjara li l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti għandu jkun fl-ammont ta’ wieħed u għoxrin elf tliet mija wieħed u disgħin euro għoxrin ċenteżmi (<u>€21,391.20);</u>**

**22. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti l-ammont ta' wieħed u għoxrin elf tliet mija wieħed u disgħin euro għoxrin ċenteżmi (<u>€21,391.20);</u>**

**Bl-ispejjeż a kariku tal-Avukat tal-Istat u bl-imgħaxijiet legali li jiddekorru mid-data ta' din is-sentenza.**

**Ft/Aaron M. Bugeja**
**Imħallef**

**Christianne Borg**
**Deputat Reġistratur**