FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

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

Illum 29 ta' Ottubru 2024

Rikors numru 109/2022

Antonia Ellul (K.I. 555144M)
Joan Borg (K.I. 671545M)
Maria Lourdes Muscat (K.I.493548M)
Paul Farrugia (K.I. 976346M)
vs.
L-Avukat tal-Istat u
Rachel Agius (K.I.26382M)

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ta' Antonia Ellul et ippreżentat fil-24 ta' Frar 2022, permezz ta' liema talbu hekk:

> Għal dawn il-motivi jgħidu l-intimati jew min minnhom għaliex m'għandhiex din l-Onorabbli qorti:

i) Prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikoli 3, 4, 9(a) u/jew 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta) abbinati mal-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew l-applikazzjoni tagħhom għall-kirja imsemmijja tal-fond indikati fi premessa numru wieħed ta' dan ir-rikors jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif fuq ingħad, u senjatament dawk protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali.

ii) Konsegwentement, tiddeċiedi u tiddikjara li l-imsemmija artikoli 3,4,9(a) u/jew 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikawx għal kirja imsemmija tal-fondi indikati fil-premessa numru wieħed ta' dan ir-rikors;

iii) Tiddeċiedi u tiddikjara illi għaldaqstant ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli qorti jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluż il-ħlas ta' kumpens għall-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u l-iżgumbrament tal-intimata Rachel Agius mill-fondi indikati fil-premessa numru wieħed ta' dan ir-rikors;

iv) Prevja kwalsiasi dikjarazzjoni oħra talvolta meħtieġa u neċessarja, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta illi illedu d-drittijiet fundamentali ta' l-istess rikorrenti kif fuq imsemmi;

v) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti u kif dovut lir-rikorrenti, u dan anke ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

vi) Tikkudanna lill-intimati jew min minnhom sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

vii) Tordna lill-intimata Rachel Agius sabiex ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha sa issa mill-imsemmija liġi sabiex tibqa' tokkupa l-fondi indikati fil-premessa numru wieħed ta' dan ir-rikors u dan in kwantu l-applikazzjoni ta' l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69) u tal-Att X tal-2009 għandha tiġi dikjarata li hija inkonsistenti mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla ebda effett bejn il-partijiet; u

viii) Tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet u dawk l-ordnijiet, rimedji u provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura it-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha kontra l-intimati jew min minnhom li huma minn issa inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-11 ta' Marzu 2022, li permezz tagħha wieġeb ghat talbiet tar-rikorrenti.

3. Rat ir-risposta ta' Rachel Agius ippreżentata fil-5 ta' April 2022, li permezz tagħha laqghet għat talbiet.

4. Rat li b'digriet tad-19 ta' Mejju 2022, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Mario Axisa sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mill-1 ta' Jannar 1987 sal-2021. (fol 42).

5. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa fit-13 April 2023 (fol 62 *et sequitur*), liema rapport ġie maħluf fl-24 ta' April 2023 (fol 82).

6. Rat is-sottomissjonijiet ta' Rachel Agius ippreżentata fl-4 ta' April 2024.

7. Rat is-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-23 ta' April 2024.

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

9. Rat li fil-verbal tas-7 ta' Mejju 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

10. Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond bin-numru 6 fi Triq il-Kbira kantuniera ma' sqaq numru wieħed il-Qrendi, kif ukoll tal-fond bla isem u bla numru fi sqaq numru wieħed Triq il-Kbira, Il-Qrendi, li pero kienu ġew imniffdin ma' xulxin. Dawn iż-żewġ propjetajiet iddevolvew lir-rikorrenti mill-wirt ta' missierhom Geraldo Farrugia li miet fit-30 ta' Settembru 2013, kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt esebit Dok A fol 4. Mir-riċerki testamentarji Dok B u C fol 5 *et sequitur*, jidher li permezz ta' testment datat 9 ta' Frar 2008 fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Debono, u permezz tat-testment tad-19 ta' Ottubru 2011, Dok D fol 16, fl-atti tan-nutar Dottor Joseph Debono DoK E fol 21, Ir-rikorrenti tħallew bħala werrieta universali ta' missierhom Geraldo Farrugia. Ġiet esebita wkoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* datata 16 ta' Settembru 2014 fl-atti tan-nutar Dottor Mario Bugeja esebita bħala Dok G fol 25. Jirriżulta, li l-Imsemmija proprjetà hija mikrija lill-intimata Rachel Agius u qed tintuża bħala spiżerija. Illi missier ir-rikorrenti, Geraldu Farrugia kien preċedentement ikkonċeda l-kirja lill-inkwilin ieħor, iżda sussegwentement il-proprjetajiet bdew jiġu mikrija lill-intimata Agius.

C. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT MARKATA 2(A) U L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMATA RACHEL AGIUS DWAR IL- PROVA TAT-TITOLU.

11. Illi permezz ta’ din l-eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu għall-proprjetajiet de quo. Bl-istess mod, l-intimata Rachel Agius sostniet fl-ewwel eċċezzjoni preliminari, li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu fuq il-proprjetajiet mertu ta' din il-kawża.

12. Fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat sostna li mill-provi miġjuba jirriżulta li r-rikorrenti akkwistaw iż-żewġ proprjetajiet mertu ta' din il-kawża meta wirtu lill-ġenituri tagħhom, u fid-dawl ta' provi sodisfaċenti, l-Avukat tal-Istat mhuwiex jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.

13. Bl-istess mod fis-sottomissjonijiet tagħha, l-intimata Rachel Agius issottolineat li mhijiex ser tinsisti fuq l-ewwel eċċezzjoni preliminari rigwardanti it-titolu.

14. Fil-fatt, mid-dokumenti esebiti mar-rikors promotur, ir-rikorrenti ippruvaw għas-sodisfazzjon tal-qorti, li ż-żewġ proprjetajiet mertu ta' din il-vertenza iddevolvew fuqhom mill-wirt tad-defunt missierhom Geraldo Farrugia, fejn anke ġiet esebita dikjarazzjoni ta' trasferiment *causa mortis* tas-16 ta’ Settembru 2014, Dok G fol 25 *et sequitur*.

Għaldaqstant, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru 2(a) tal-Avukat tal-Istat kif ukoll tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimata Rachel Agius b'referenza għat-titolu tar-rikorrenti, stante li kif sottomess ma baqgħux jinsistu fuq din l-eċċezzjoni.

D. L-EĊĊEZZJONI 2(b) TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

15. Referibbilment għal dak sostnut fl-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjoni 2(b) li trid issir il-prova li l-kirja in kwistjoni taqa' taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, jirriżulta li l-intimata Rachel Agius kienet tħallas il-kera iffissata direttament lis-sid tal-fond in kwistjoni, sa minn meta bdiet il-kirja. Ġew eżebiti diversi riċevuti tal-kera mill-intimata Rachel Agius, Dok RA1 fol 91 *et sequitur*, riċevuti tal-kera li bdew mis-sena 2009, kif ukoll Dok RA4, li huma riċevuti tal-kera li jibdew mis-sena 2004, għalhekk għall-kompletezza, ġew

esebiti is-serji kollha tar-riċevuti imħallsa. Ġew esebiti wkoll serje oħra ta' riċevuti tal-kera Dok RA6 fol 200 et sequitur, mis-sena 2004 ‘il quddiem. Għalhekk huwa paċifiku u kkonfermat fix-xhieda tal-intimata Rachel Agius, li hija bdiet tikri l-proprjetajiet imsemmija mis-sena 2004 ‘il quddiem. Fl-affidavit tagħha Rachel Agius, fol 263, ikkonfermat li hija ħadet din il-kirja mingħand l-inkwilin preċedenti, li kien juża l-fond ukoll bħala spiżerija u l-inkwilin preċedenti kien ilu ta’ l-anqas għaxar snin qabilha.

16. Inoltre, fix-xhieda tagħha in kontro-eżami tad-19 ta’ Ottubru 2023, l-intimata Agius ikkonfermat ukoll, li din il-kirja kienet ħaditha mingħand il-kerrej preċedenti iżda ma tafx il-kerrej preċedenti kemm kien iħallas kera. Għaldaqstant, jirriżulta li Geraldu Farrugia, l-ante kawża tar-rikorrenti, bħala sid tal-fondi mikrija kien jaċċetta l-kera, liema kera baqgħet titħallas u tigi aċċettata matul is-snin kollha ta’ inkwilinat, kemm dak tal-inkwilinat preċedenti għal Rachel Agius, u kif ukoll waqt l-inkwilinat ta’ Rachel Agius, kif jidher evidentement mill-kopji ta' serje ta' riċevuti tal-kera kollha esebiti.

17. F’dan il-każ jirriżulta li oriġinarjament kien hemm żewġ kirjiet li kienu jolqtu żewġ fondi li pero ġew imnifdin f’fond wieħed. Fil-fatt ir-relazzjoni tal-perit tekniku tagħmel riferenza għal fond wieħed b’kera waħda. Biss l-intimata, għalkemm tagħraf li hemm żewġ kirijiet u li hija kienet tħallashom, xorta waħda kienet tqis il-fond bħala fond wieħed. Fix-xiehda tagħha l-anqas huwa ċar liema kera kienet titħallas b’riferenza għall-liema fond, tant li a fol 253 tirreferi għad-dokumenti eżebiti minnha bħala Property 1 u Property 2 jew kirja 1 u kirja 2.

18. Anke l-ġeneżi ta’ din il-kirja tirriżulta neboluża. Filwaqt li ma hemmx dubju li għal kirja kien hemm tnejn, u li l-kera kien debitament jitħallas mill-intimata, mill-irċevuti eżebiti mill-inkwilina jirriżulta li l-ante-kawża tar-rikorrenti kien daħal f’kuntratt ta’ kirja ma’ ċertu Anthony Vella – li ma xehedx – fir-rigward ta’ dawn il-fondi. Fil-fatt a fol 200 f’Dok RA 6 jirriżulta li hemm kopja tal-ktieb tal-kera datata 28 t’Ottubru 2004 fejn ġie dikjarat li l-ante-kawża tar-rikorrenti, Geraldu Farrugia kien qiegħed jirċievi mingħand l-ispiżjara Rachel Agius, is-somma ta’ mija wieħed u sittin Liri Maltin (Lm161) ta’ tliet xhur kera bil-quddiem skont il-kuntratt tal-kirja li kien sar fil-21 ta’ April 1986 bejn Geraldu Farrugia u Anthony Vella li wara ċeda l-kirja lill-kumpanija Rotopharma Limited tal-ispiżerija li qegħda f’102, Main Street, Qrendi. Iżda fid-dokument eżebit RA 4 a fol 153 jirriżulta li fl-14 ta’ Settembru 2004 l-istess Geraldu Farrugia kien iddikjara li kien

qiegħed jirċievi s-somma ta' mitejn u wieħed Liri Maltin erbgħa u għoxrin ċenteżmu mingħand l-ispiżjara Rachel Agius bħala l-kera bil-quddiem skont il-kuntratt li kien sar fit-23 ta' Settembru 1993. Dan il-kera kellu jibda mid-9 ta' Settembru 2004 u kellu jitħallas kull tliet xhur.

19. Jingħata ftit iżjed dawl dwar il-ġeneżi tal-kirja fl-irċevuta rilaxxjata mill-istess Geraldu Farrugia fl-14 ta' Diċembru, preżumibbilment tal-2004 (in kwantu l-annu ma jidherx fuq il-kopja eżebita). B'żieda ma dak ġja dikjarat fuq l-irċevuta preċedenti, ġie miżjud ukoll li l-kuntratt tal-kera tat-23 ta' Settembru 1993 kien sar bejn Geraldu Farrugia u l-Ispiżjar Anthony Vella f'isem u in rappreżentanza ta' Rotopharma Limited dwar il-fond Alley 1, Main Street, Qrendi u li kien jifforma parti addizzjonali tal-fond komplessiv li jintuża bħala spiżerija u consulting rooms f'102, Main Street, Qrendi.

20. Minkejja dan, il-kuntratti oriġinali ma nġibux bi prova. L-anqas ma ħareġ ċar mill-provi kif eżattament daħlet fix-xena lokatizja l-intimata Agius minflok l-inkwilin preċedenti Anthony Vella jew Rotopharma Limited; u dwar kif din issubentrat fit-termini tal-ftehim tal-kera li kien intlaħaq fil-21 ta' April 1986 bejn Geraldu Farrugia u Anthony Vella u/jew dak li huwa indikat li kien sar fit-23 ta' Settembru 1993 bejn sid il-kera Geraldu Farrugia u l-inkwilin preċedenti Anthony Vella.

21. Biss mill-provi jirriżulta li b'effett mid-9 ta' Settembru 2004 Geraldu Farrugia kien irrikonoxxa lill-intimata Rachel Agius bħala inkwilina fil-qafas tal-ftehim tal-kera li kien sar fit-23 ta' Settembru 1993 ma Anthony Vella, u sussegwentement fit-28 t'Ottubru 2004 l-istess Geraldu Farrugia kien irrikonoxxa lill-intimata Rachel Agius bħala inkwilina fil-qafas tal-ftehim tal-kera li kien sar fil-21 t' April 1986 mal-Ispiżjar Anthony Vella. Hija kienet ukoll ħalset kera doppja għall-ewwel skadenza, deskritta bħala forma ta' lawdemju, u minn dakinhar Geraldu Farrugia kien baqa' jirċievi l-kirjiet mingħand l-intimata Rachel Agius fil-qafas ta' dawk iż-żewġt kuntratti ta' kera imsemmija, għalkemm issa t-tnejn li huma kienu riferibbli għall-istess fond stabbli li jidher li kien ġie meqjus bħala korp wieħed.

22. Minn dak iż-żmien il-quddiem ir-relazzjoni ta' kera bejn is-sid u l-inkwilin tidher li kompliet tiġi regolata bit-termini ta' dak il-kuntratt tal-kera. Skont ix-xhieda tal-intimata Rachel Agius l-inkwilin ta' qabilha, l-Ispiżjar Anthony Vella, kien beda jokkupa l-fond b'titolu ta'

lokazzjoni xi għaxar snin qabel ma daħlet hi. Skontha allura dan kien beda jikri l-fond minn xil-1994. Iżda mill-irċevuti eżebiti jirriżulta li b'riferenza għall-kirja minnhom Anthony Vella kien beda jikri fil-21 t'April 1986 mentri mill-irċevuti l-oħra jidher li Anthony Vella kien daħal f'kuntratt ta' kera ieħor fit-23 ta' Settembru 1993. Mill-provi prodotti jirriżulta allura li bejn Settembru u Ottubru 2004 l-intimata Rachel Agius b'xi mod daħlet fit-termini lokatizzji pre-eżistenti mal-ante-kawża tar-rikorrenti u baqgħet f'din ir-relazzjoni sal-ġurnata tal-lum.

23. Dato li allura li mhux kontestat li hija ssubentrat f'din ir-relazzjoni lokatizja in bażi għal dawn iż-żewġt kuntratti li jafu l-oriġini tagħhom fil-21 t'April 1986 u fit-23 ta' Settembru 1993 rispettivament, jitqies soddisfaċentement ippruvat li din ir-relazzjoni lokatizja kienet regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u baqgħet hekk regolata sal-lum. Ma tresqet ebda prova kontrarja mill-Avukat tal-Istat.

Għaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjoni 2(b) tal-Avukat tal-Istat, għal dak li jirrigwarda il-kirja kif soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

E. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMATA LI KULL PRETENSJONI TA' KSUR TA' DRITTIJIET FUNDAMENTALI GHANDHA TKUN INDIRIZZATA LEJN L-ISTAT.

24. Tramite it-tieni eċċezzjoni, l-intimata, issostni li ma tistax tinstab responsabbli għall-allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet tal-bniedem, iżda kull pretensjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali għandha tiġi indirizzata lejn l-istat u mhux lejn l-intimata, in kwantu hija bħala ċittadina privata, ma tista' qatt tinżamm responsabbli għal ksur ta' drittijiet fundamentali.

25. Huwa minnu li huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet, u b'hekk huwa l-Istat li għandu jwieġeb għall-allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[1] Ma ġiex ikkontestat

[1] Fil-kawża **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013 ingħad hekk:

> Illi il-qorti tara fil-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingharaf 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 tal-ksur ta' dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

li l-intimata dejjem imxiet mal-liġijiet viġenti, u li kellha titolu validu ta' kera skont il-liġi. L-intimata Agius hija preżenti f'dan il-każ, *qua* inkwilina, sabiex tiddefendi u tipproteġi l-interessi tagħha.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimata Rachel Agius.

F. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI FIR-RIGWARD TAL-MERITU TAL-VERTENZA

26. F'dan il-każ, ir-rikorrenti qed jilmentaw li bit-tħaddim tal-artikoli 3,4,9(a) u/jew 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta) u tal-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kienu qiegħdin jiġu ivvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti minħabba li dawn il-Liġijiet kienu ppermettew u għadhom qed jippermettu it-tiġdid ta' din il-kirja. Ir-rikorrenti jsostnu li dan huwa leżiv, skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew skond l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, qed jintalab, li jiġi likwidat kumpens xieraq u li jingħata kull rimedju ieħor xieraq.

27. Minn naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat, fl-ewwel lok sostna, li l-azzjoni kif bażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kienet improponibbli. Kwantu fejn l-ilment tar-rikorrenti kien imsejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ġie sottomess, li l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali, għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali kienet maħsuba biex tippreserva l-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali u tipproteġi l-impjiegi tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, u għaliex l-Istat kellu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Sostna wkoll li l-emendi tal-Att X tal-2009 ħolqu mekkaniżmu ta' kif tiġi awmentata l-kera b'mod perjodiku filwaqt li stabbilew terminu twil dwar meta għandhom jintemmu kirjiet kummerċjali maħluqa qabel l-1 ta' Ġunju 1995. B'referenza għall-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, ġie sostnut li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti kienu infondati fil-fatt u fid-dritt.

Ara wkoll **Abela vs. Il-Prim Ministru et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 1990; **Gatt vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2011; **Sean Bradshaw et vs. L-Avukat Generali et** (73/2011/1 deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015; **Philip Grech et noe vs. Direttur Akkomodazzjoni Soċjali**, Qorti Kostituzzjonali 7 ta' Diċembru 2010.

28. L-Avukat tal-Istat kompla jisħaq li in kwantu għal danni morali, kellu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju, b'hekk ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom. Inoltre, kwalunkwe kumpens dovut lir-rikorrenti kellu jkun limitat biss għall-perjodu li huma kienu legalment intitolati jirċievu l-kera tal-fond in kwistjoni tal-imsemmija propjetà, u ma kellhox ikunu intitolati għal kumpens tal-ante-kawża tagħhom. Di piu`, ġie sostnut li ebda kumpens ma jista' jingħata abbażi tal-artikoli 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Finalment, saħaq li din il-Qorti ma kellhiex tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina peress li ma kienx il-kompitu ta' din il-Qorti li tużurpa l-funzjoni ta' qrati jew tribunali oħrajn li kellhom is-setgħa jiddeterminaw dan.

29. L-intimata Rachel Attard eċċepiet li l-liġijiet ikkontestati mir-rikorrenti daħlu fis-seħħ fl-interess pubbliku u bl-għan leġittimu għall-protezzjoni ta' kirjiet kummerċjali sabiex tiġi assigurata l-viabilità ekonomika. Skont tal-Att X tal-2009, Il-fond in kwistjoni kien sejjer jerġa' jirritorna f'idejn ir-rikorrenti fis-sena 2028. L-intimata tgħid li ma setgħet qatt tinżamm responsabbli għal allegati danni jew kumpens, għaliex hija dejjem aġixxiet skont il-liġi u dejjem ħallset il-kera li ġiet aċċettata. Sostniet ukoll li it-talba għall-iżgumbrament mill-fondi in kwistjoni, ma kienetx mistħoqqa hekk kif il-qorti ta' kompetenza kostituzzjonali ma' kellhiex il-kompetenza li tagħti dan ir-rimedju.

30. Tgħid ukoll li t-talba tar-rikorrenti kif bażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kienet irreċivibbli. Imbagħad sa fejn ir-rikorrenti lmentaw minn allegata vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti bl-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti ma' kellhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987. Ġie sostnut ukoll, li t-talbiet tar-rikorrenti għal likwidazzjoni tal-ħlas ai termini tal-artikoli 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, kienu infondati u ma setgħux jintlaqgħu.

KUNSIDERAZZJONIJIET

L-ARTIKOLU 37 TAL-KOSTITUZZJONI TA MALTA

31. Fit-tielet eċċezzjoni l-Avukat tal-Istat sostna li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli, u mhux applikabbli peress li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien jinsab protett u imħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Bl-istess mod, fid-disa' eċċezzjoni

tagħha l-intimata Rachel Agius sostniet li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma setgħux ikunu suġġetti għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u ma setgħux ikunu attakkati fuq dan l-istess artikolu.

32. 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.

33. 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.

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

> 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.[2]

[2] 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**

35. 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 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. [3]

36. 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.

37. Għaldaqstant, ladarba bl-applikazzjoni tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, 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' t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kif ukoll id-disa' eċċezzjoni tal-intimata Rachel Agius.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319)

38. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk:

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.

[3] 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.

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

39. 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.[4]

40. Fil-kawża ta' **Zammit & Attard Cassar vs. Malta** deċiża mill-QEDB fit-30 ta' Lulju 2015, li kien ukoll jitratta kirja kummerċjali

[4] 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.

soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, dik, il-Qorti qalet:

> Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see mutatis mutandis, See **Amato Gauci** , cited above, § 62 and **Anthony Aquilina vs Malta,** no 3851/12, § 66, 11 Decmber 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at acieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (ibid and, mutatis mutandis, **Statileo vs Croatia**, no. 12027/10, §128, 10 July 2014).

41. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa u ssottometta li l-Istat huwa fil-libertà jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrollaw l-użu tal-propjetá fl-interess ġenerali. Igħid li m'hemmx kontestazzjoni li l-liġijiet fis-seħħ jikkostitwixxu kontroll fl-użu tal-propjetà, iżda li dawn il-miżuri ma jammontawx għal teħid jew espropjazzjoni ta' propjeta peress li minkejja l-fatt li l-kirja tinsab protetta bil-liġi, it-titolu tal-proprjeta baqgħet f'idejn ir-rikorrenti. Igħid li l-analiżi li trid issir hija jekk il-miżuri de quo kienux fl-interess ġenerali jew le. Dwar il-bilanċ u proporzjonalita, ġie sottomess li jeħtieġ li jintwera li l-istat żamm il-bilanċ bejn l-interessi tas-soċjetà u l-interessi tal-individwu milqut mill-kontroll.

42. F'dan il-każ jirriżulta li l-fond mertu tal-vertenza odjerna kien mikri lill-inkwilin preċedenti Anthony Vella biex minnu jmexxi spiżerija b'żewġt kuntratti ta' lokazzjoni wieħed datat 21 t'April 1986 u l-ieħor mit-23 ta' Settembru 1993. Għalkemm mhux eżattament ċar kif l-intimata daħlet fil-jeddijiet lokatizji tal-imsemmi Spiżjar Anthony Vella, mhux kontestat li hija bdiet tħallas il-kirjiet lil Geraldu Farrugia għall-istess fond u speċifikament suġġett għal u skont il-kundizzjonijiet tal-imsemmija żewġ kuntratti ta' kiri sa mid-9 ta' Settembru 2004 u mit-28 t'Ottubru 2004.

43. F'dan ir-rigward l-intimata ġabet il-prova dwar il-kotba tal-kera u l-irċevuti tal-kera fejn hija kienet tħallas żewġ ammonti diversi għall-imsemmija propjetajiet. Bħala prova ta' rendikont ta' ricevuti tal-kera, jinsabu esebiti da parti tal-intimata Agius Dok RA fol 91 *et sequitur* Dok RA4 fol 153 *et sequitur*, u Dok RA6 fol 200 *et sequitur*. Fl-affidavit tagħha, l-intimata Agius ippreċiżat ukoll li l-ammonti dikjarati bħala kera mis-sidien, fir-rikors promotur, u fl-affidavit ta' Paul Farrugia kienu żbaljati. Hija ikkjarifikat li preċedentement kienet tħallas il-kera lil Geraldu Farrugia, li dejjem aċċetta l-kera, u wara l-mewt tiegħu, kien hemm żmien fil-bidu, fejn l-eredi tiegħu ma kinux

qed jaċċettaw il-kera iżda imbagħad bdew jaċċettaw, u kienet tibgħatilhom ċekkijiet separati għaż-żewġ fondi b'mod distint, u l-ammonti mibgħuta jidhru fir-riċevuti u rendikonti esebiti minnha f'dan il-każ, fejn hija ippreċiżat ir-rendikonti għaż-żewġ fondi fid-19 ta' Ottubru 2023 (fol 150), u esebiet ir-rendikonti u r-riċevuti għall-kirjiet kollha relevanti għaż-żewġ fondi (fol 151 et sequitur). L-intimata spjegat ukoll li mis-sena 2010, il-kirjiet għolew skont il-liġi. Fix-xhieda tagħha tad-19 ta' Ottubru 2023, l-intimata Agius ikkonfermat ukoll li mis-sena 2014, il-quddiem hija kienet tħallas żieda ta' 5 fil-mija (5%) fir-rigward tal-kera taż-żewġ fondi.

44. Ir-rikorrenti jilmentaw li minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma kellhom joqgħodu għal kirja mġegħla mingħajr dħul jew kumpens xieraq, u dan meta jitqies kemm kien jiswa l-valur u kemm jiswa l-valur lokatizju tal-fondi in kwistjoni. Dan il-prinċipju isib komfort ukoll fil-ġurisprudenza nostrana.[5]

45. Infatti, fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Mejju 2019, il-qorti għamlet riassunt ta' l-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

[5] Din il-qorti diversament ippreseduta fis-sentenza tat-30 ta' Mejju 2018 fl-ismijiet **David Pulliċino et vs. L-Avukat Ġenerali et**, irribadiet li ll-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** deċiża fis-7 ta' Frar 2017.

Ukoll fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Generali et** deċiż fit-30 ta' Mejju 2019 mill-Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali, ingħad:

> Jibqa' l-fatt li jekk f'dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-propjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempera ruħu mal-liġi viġenti fi żmien għar-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, li 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.

ikkonkludiet, li għalkemm l-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 kellu għan leġittimu, il-provvedimenti tal-liġi tax-xorta taħt eżami, huma 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.

46. Billi għalhekk il-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, 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 seta' jordna u jawtorizza awment fil-kera biss skont kif misjub fid-dispożizzjonijiet tal-liġi u skont l-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għaldaqstant, dan kollu jrid jitqies fid-dawl tal-ilment tar-rikorrenti, ibbażat fuq l-allegat leżjoni tad-drittijiet fondamentali a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

47. 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.

48. 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.

49. Għaldaqstant kwalsijasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta ta' l-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 u l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

50. Mhux ikkontestat li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-

interess ġenerali, u li jħares il-ħtiġijiet soċjali fosthom, il-vijabilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali. Iżda, tajjeb jiġi puntwalizzat ukoll, li l-esiġenzi tal-ekonomija tal-pajjiż ma baqgħux l-istess matul iż-żminijiet għaliex il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet minn meta ġew fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk, din il-protezzjoni fl-estent ta' interess ġenerali għall-protezzjoni ta' intrapriżi kummerċjali, u n-neċessità ta' miżuri f'dan ir-rigward, illum il-ġurnata naqas in-neċessità tagħhom.

51. Fil-fatt, kif sottomess mill-intimata, a tenur tal-emendi tal-Att X tal-2009, din il-kirja ser tiġi fi tmiemha fis-sena 2028. Madankollu, din il-Qorti ma tistax tgħid li dan huwa argument li jista' ineħħi għal kollox kwalsijasi piż li kellu jinġarr minn sid il-propjetà. Bl-istess mod, b'referenza għall-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, li jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014 għandha tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena dan wara li l-kera kellha tiżdied bil-ħmistax fil-mija (15%) kull sena mis-sena 2010 sas-sena 2013, ma jistax jitqies suffiċjenti għan-nuqqas ta' proporzjonalità bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid.

52. Il-Qorti Kostituzzjonali ikkritikat dan l-isproporzjon u nuqqas ta' bilanċ ġust tal-liġi in vigore fil-kawża **Louis Apap Bologna vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fid-29 ta' Marzu 2019, li kienet ukoll tirrigwarda kirja kummerċjali.[6]

53. Fil-każ in eżami, din il-qorti għandha quddiemha, kemm tiswa l-proprjetà kif ukoll il-valur lokatizju tagħha, u kemm kienet qed tħallas kera l-intimata Rachel Agius. Irid jittieħed in kunsiderazzjoni wkoll, li r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soġġettività.

[6] L-intimat Avukat Ġenerali iżid jgħid ma' dan li wara l-1 ta' Jannar 2014, permezz ta' l-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16, il-kera dovuta kellha tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, żieda li ma kinitx negliġibbli u aktar kienet tirrifletti r-realtajiet tal-lum. L-Intimat Flores jgħid li l-awment kellu jsir ftit ftit sabiex ma jkunx hemm effett serju u negattiv fuq in-negozju. L-Ewwel Qorti osservat li bl-emendi fil-liġi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, l-awment fil-kera xorta waħda baqa' ma jirriflettix ir-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Dan prinċipalment għaliex kif jgħid ir-rikorrent Apap Bologna, l-awment jinħadem fuq kera li l-valur tagħha kien stabbilit kważi seklu ilu! Fil-frattemp is-sid baqa' b'idejh marbuta għaliex fin-nuqqas ta' ftehim ma' l-inkwilin, il-liġi kienet tistabbilixxi l-mod kif kellha tiżdied il-kera. Din il-qorti taqbel li din hija sitwazzjoni li tirriżulta llum. L-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi għal żieda ta' 5 fil-mija(5%) fuq il-kera tas-sena ta' qabel jekk ma jkunx hemm qbil u jekk ma jkunx hemm regolamenti magħmulin mill-Ministru responsabbli. Jirriżulta fil-każ odjern, li r-regolamenti qatt ma saru u li l-partijiet qatt ma waslu fuq qbil bejniethom dwar l-awment fil-kera. B'hekk ir-rikorrent Apap Bologna hu intitolat li jirċievi l-awment stipulat fis-subartikolu 1531D iżda xorta waħda il-kera dovuta ma titbighedx wisq minn dik li attwalment titħallas u li din il-qorti tqis li hi waħda baxxa ħafna. Din il-liġi għalkemm intiża sabiex tindirizza l-iżbilanċ bejn il-kera imħallsa u dik dovuta, u kif sewwa jgħid ir-rikorrent Apap Bologna fir-risposta tiegħu, l-għan tal-leġiżlatur kien li ssir ġustizzja mas-sid, u minkejja l-għan tagħha ma offrietx bilanċ ġust.

Madankollu, xorta jrid jiġi analizzat jekk hemmx diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq u l-kera riċevuta.

54. Skont id-dokumenti esebiti minn Rachel Agius, Dok RA1 fol 91 *et sequitur*, Dok RA4 fol 153 *et sequitur*, u Dok RA6 fol 200 *et sequitur*, jidhru l-ammonti ta' kera imhallsa fuq bażi annwa kif muri mid-dokumenti eżebiti RA3 a fol 151 u RA 5 a fol 198, il-kera imħallsa mill-intimata Rachel Agius fuq dawn il-medda ta' snin hija ferm inqas mill-valur lokatizju stmat mill-Perit Tekniku Mario Axisa.

55. Din il-qorti ser toqgħod fuq il-komputazzjonijiet u l-valuri stmati mill-Perit Tekniku Mario Axisa, li ta il-valur preżenti tas-suq illum il-ġurnata għall-fondi in kwistjoni huwa ta' €250,000. Huwa indika wkoll il-valuri lokatizji annwali għad-diversi snin kif elenkati fir-rapport tiegħu, fejn il-valur lokatizju annwali tal-fondi in kwistjoni, mertu ta' din il-vertenza, ġie stmat fis-sena 2022 fl-ammont ta' tnax il elf u sitt mitt Ewro (€ 12,600).

56. Fid-dawl ta' dawn ir-riżultanzi, dak sostnut fis-sitt eċċezzjoniji ta' l-intimata, li hija dejjem okkupat b'titolu validu ta' kera, u dejjem ħallset il-kera li giet aċċettata, ma jfissirx li b'daqshekk il-jeddijiet tar-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom ma ġewx miksura. Kif ritenut fil-kawża **Catherine Tabone et vs. L-Avukat Ġenerali et** (27/18) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis- 27 ta' Marzu 2020:

> Il-fatt li l-atturi rċevew il-kera ma jfissirx li huma kuntenti. Is-sidien għandhom kull jedd li jirċievu l-kera li hu l-ħlas li jgħaqqadhom jedd għalih skond il-liġi talli l-proprjetà tagħhom qiegħda tintuża mill-konvenuti...... Bl-ebda mod ma jista' jingħad li l-fatt li rċevew il-kera rrinunzjaw għad-dritt li jitolbu lill-qorti għal rimedju minħabba ksur fid-drittijiet fundamentali tagħhom."

57. Għar-raġunijiet kollha hawn fuq spjegati, din il-qorti tqis li min kien qed jirċievi l-kera, ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu, kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan billi jinsab kostrett li iġorr piż sproporzjonat u inġust li jiġġustifika l-pretensjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali, kif protett bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għalhekk, il-Qorti sejra tiċħad ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Tiċħad ukoll, it-tielet, ir-raba', is-sitt u l-għaxar eċċezzjonijiet tal-intimata Rachel Agius.

Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea

58. Ir-rikorrenti irreferew għall-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea u sostnew li huma sofrew leżjoni tad-drittijiet fondamentali skont dan l-artikolu. L-artikolu 41 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali igħid hekk:

> Jekk il-Qorti issib li kien hemm ksur tal-Konvenzjoni jew tal-Protokolli tagħha, u jekk il-liġi interna tal-Parti Għolja Kontraenti ikkonċenata tipperpetti biss riparazzjoni parzjali, il-Qorti għandha tagħti s-sodisfazzjon xierqa lill-parti leża jekk ikun neċessarju.

59. L-intimata Agius irreferiet għall-ġurisprudenza Maltija, fosthom il-kawża fl-ismijiet **Modesta Farrugia et vs. Avukat tal-Istat** (245/2022) deċiża fis-27 ta' Frar 2024, fejn ġie deċiż li l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma ġewx inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. L-intimata Agius irreferiet ukoll għall-każ **Martin Frederick Attard vs. Avukat tal-Istat** (124/2022) deċiża fis-26 ta' Settembru 2023, fejn ġie deċiż li r-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

60. Dan l-artikolu mhux inkorporat fil-liġi domestika ta' Malta bħall-artikoli l-oħra tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk l-artikolu 41, ma jistax jiġi invokat mir-rikorrenti favur tagħhom.[7] Għaldaqstant, dak premess ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ma japplikax għall-każ in eżami. Konsegwentement, b'referenza għall-artikolu 41, kull fejn huwa indikat fit-talbiet, it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu abbażi ta' dan l-artikolu tal-Konvenzjoni Ewropea.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tilqa’ l-ħdax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kif ukoll sejra tilqa' wkoll il-ħdax il-eċċezzjoni tal-intimata Rachel Agius u tiċħad it-talba numru vi tar-rikorrenti sabiex il-Qorti tikkundanna lill-intimati jħalsu kumpens u danni fit-termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

---

[7] Fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016 **Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella et vs. Avukat Generali et ingħad:**

> Il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u l-Protokolli magħmula taħtha huma parti mil-liġi domestika ta' Malta, sa fejn huma inkorporati fl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319) u l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni ma ġiex hekk inkorporat. Barra minn hekk, huwa ovvju li dak l-artikolu huwa indirizzat lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u mhux lill-qrati domestiċi. (Ara wkoll **Maria Fatima Vassallo et vs L-Avukat tal-istat et** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020; **Grace Micallef et vs Maria Carmela Depasquale et** (681/2021) deċiża mill-Prim' Awla Sede Kostituzzjonali fit-8 ta' Ġunju 2022).

Min għandu dritt għal kumpens

61. Kif ribadit fis-sentenza **Maria Gialanze et vs Carmen Mizzi et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022 sabiex vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali jkun jista' jirreklama wkoll id-danni sofferti mill-predeċessur tiegħu fit-titolu, li wkoll ikun issubixxa leżjoni tal-istess jedd fundamentali, jeħtieġ il-persuna li tkun għamlet it-talba tkun saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali biex b'hekk tkun daħlet fiż-żarbun legali tal-ante kawża tagħha u mhux li saret is-sid in forza ta' donazzjoni jew b'titolu ieħor partikolari. Dan minħabba l-prinċipju li d-dritt għal rimedju għal ksur tad-drittijiet fundamentali ma jistax jiġi trasferit.

62. Fil-każ in eżami il-fondi mertu ta' dan il-każ iddevolvew fuq ir-rikorrenti mill-wirt ta' missierhom Geraldu Fenech fit-30 ta' Settembru 2013. Infatti, jirriżulta, li s-suċċessjoni ta' Geraldu Fenech kienet regolata b'żewġ testmenti datati 9 ta' Frar 2008 u 19 ta' Ottubru 2011, (Dok D u E, fol 16 u fol 21 *et sequitur*) fejn huwa ħalla lir-rikorrenti bħala werrieta universali tiegħu fi kwoti indaqs bejniethom. Ladarba r-rikorrenti wirtu l-fondi in kwistjoni mingħand missierhom Geraldu Farrugia, huma jiġu li daħlu fiż-żarbun tad-de cuius biex b'hekk id-dritt li jipproċedu kontra l-Istat għall-kumpens konsegwenti l-ksur tal-jedd fundamentali ta' missierhom għat-tgawdija ta' ħwejġu għadda wkoll għal fuqhom. Iżjed minn hekk, it-telf soffert minn missier ir-rikorrenti konsistenti fit-telf ta' kera li huwa kien ikun intitolat għaliha skont kif determinat mis-suq miftuħ li ma kienx għar-restrizzjonijiet imposti mill-Liġijiet Speċjali tal-Kera li kienu applikabbli għal dan il-każ, huwa telf li jkun ġarrbu l-patrimonju ta' missierhom u li tiegħu huma s-suċċessuri. Jiġi għalhekk li huma ġarbu wkoll dak it-telf miegħu meta wirtu patrimonju li jkun kwantitativament anqas minn dak li potenzjalment kien ikun li kieku ma kienx hemm ir-restrizzjonijiet statutorji imposti mill-Liġijiet Speċjali tal-Kera fis-seħħ regolanti l-kirjiet magħmula minn missierhom għall-istess fondi u fl-istess żminijiet. Għalhekk ir-rikorrenti għandhom dritt jirreklamaw u li jirċievu kumpens għall-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom u tal-ante-kawża tagħhom.

Kumpens

63. Il-fondi mertu ta' dan il-każ, kienu qed jinkrew sa mill-origini tal-bidu tal-kirja anke fi żmien meta kien hemm l-inkwilin preċedenti, bħala spiżerija u parti anke bħala *consultation room*. L-intimata

Rachel Agius ikkonfermat bil-ġurament li hija kienet u għadha qed tuża l-fondi bħala spiżerija u l-inkwilin preċedenti kien ukoll uża l-fondi bħala spiżerija. Hija daħlet fil-kirja tal-fond bl-istess kundizzjonijiet kontrattwali li kellu l-Ispiżjar ta' qabilha, għalkemm ma kienetx taf kemm kien iħallas kera l-ispiżjar preċedenti. Spjegat ukoll li l-istock, fittings u l-mobbli huma kollha tagħha, bħal ma kienet ukoll il-liċenzja ta' spiżerija maħruġa mill-Awtorità tal-Mediċini. In kwantu hija kellha l-warrant ta' spiżjara, hija kienet tipprattika bħala spiżjara u kienet tagħmel dan mill-fond li kienet tikri mingħand ir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom. Il-fond de quo kien użat bħala spiżerija kemm qabel hi daħlet fil-kirja de quo kif ukoll wara. Għalhekk m'hemmx dubju illi din kienet kirja kummerċjali.

64. F'dan il-każ, hemm l-evidenza iżjed il-fuq imsemmija li turi li l-fond de quo kien mikri, almenu in parti sa mill-21 t'April 1986 lill-predeċessur fit-titolu tal-intimata u li mingħandu hija tidher li assumiet l-obbligi kontrattwali versu s-sid, id-defunt Geraldu Farrugia. Iżda minkejja dan, minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta Malta) dad-dritt tal-kumpens jista' jitqies li jibda jiddekorri biss mit-30 ta' April 1987, id-data li fih daħal fis-seħħ dan l-Att).[8] Għalhekk, id-data minn meta jibda jiddekorri il-kumpens ser tittieħed mis-sena 1987.

F'dan ir-rigward din il-Qorti sejra tiċħad in parti l-għaxar eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, ossija f'dik il-parti fejn ġie sostnut li r-rikorrenti ma għandhomx ikunu ntitolati għall-kumpens tal-ante kawża tagħhom, filwaqt li sejra tilqa' dik il-parti fejn jingħad li r-rikorrenti għandhom ikunu intitolati għal kumpens limitat għall-perjodu li huma kienu legalment intitolati li jirċievu l-kera tal-fond in kwistjoni u skont sehmhom fl-imsemmija proprjeta.

65. Għalhekk, din il-Qorti sejra tqis li l-jedd għal kumpens għandu jitqies li jibda jiddekorri mit-30 t'April 1987 'il quddiem.

66. Jirriżulta li d-dħul tal-Att XXIV tal-2021 ma pprovda ebda rimedju alternattiv lil sidien ta' fond kummerċjali, bħalma hija l-lokazzjoni fil-każ odjern. Għalhekk, il-kumpens għandu jingħata sas-7 ta' Mejju 2024, d-data ta' meta l-kawża tħalliet għas-sentenza.

[8] Ara **Joseph Mifsud Saydon et vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, u **B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru 2022.

67. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Mario Axisa (fol 62 *et sequitur*), il-valur tal-fondi mertu ta' dan il-każ gie ikkonstatat fl-ammont ta’ €250,000, u l-valur lokatizju komplessiv għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2022 huwa kif ser jiġi indikat:

Sena 1987	€ 1140
Sena 1988	€ 1140
Sena 1989	€ 1140
Sena 1990	€ 1140
Sena 1991	€ 1140
Sena 1992	€ 1920
Sena 1993	€ 1920
Sena 1994	€ 1920
Sena 1995	€ 1920
Sena 1996	€ 1920
Sena 1997	€ 3420
Sena 1998	€ 3420
Sena 1999	€ 3420
Sena 2000	€ 3420
Sena 2001	€ 3420
Sena 2002	€ 4560
Sena 2003	€ 4560
Sena 2004	€ 4560
Sena 2005	€ 4560
Sena 2006	€ 4560
Sena 2007	€ 7200
Sena 2008	€ 7200
Sena 2009	€ 7200
Sena 2010	€ 7200
Sena 2011	€ 7200
Sena 2012	€ 6840
Sena 2013	€ 6840
Sena 2014	€ 6840
Sena 2015	€ 6840
Sena 2016	€ 6840
Sena 2017	€ 9840
Sena 2018	€ 9840
Sena 2019	€ 9840
Sena 2020	€ 9840
Sena 2021	€12240
Sena 2022	€12240
Sena 2023	€12600
Sean 2024	€12600

68. Peress li f’dan il-każ il-kirja hija ta’ natura kummerċjali, ser issir referenza għall-ġurisprudenza regolanti l-kalkolu ta' kumpens pekunarju f'dan ir-rigward.[9] Dak sostnut fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li fil-kalkolu ta' kumpens il-Qorti għandha timxi fuq il-każ deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem **Cauchi vs. Malta** fil-25 ta’ Marzu 2021 mhux korrett għax f'dak il-każ it-tnaqqis kif sar kien jgħodd għal propjetajiet residenzjali u mhux kummerċjali.

Kumpens pekunarju u non-pekunarju

69. Skond il-valutazzjoni kontenuta fir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Mario Axisa, il-komputazzjoni tal-kumpens ser ikun kif ġej:

70. Mit-30 t’April 1987 sas-7 ta’ Mejju 2024 huwa b’total ta’ **€203,809**.

71. Mill-insenjament ġurisprudenzjali tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' :

20% għall-għan leġittimu tal-liġi = €40,762 li allura jħalli bilanċ ta’ **€163,047.**

---

[9] Fl-appell **Peter Bonnici pro et noe vs. Emanuel sive Noel Pace et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali 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.......

Il-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **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.

72. 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 li allura jammonta għal €32,609. Il-bilanċ rimanenti huwa ta' **€130,438**.

73. Minn dan l-ammont ta' **€130,438**, jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin. Il-provi dwar l-ammont ta' kera mħallas huwa wieħed mhux komplut, fejn hemm dokumentazzjoni hija konfliġġenti bejn il-verżjonijiet tal-partijiet, kif ukoll il-metodu tal-tal-qsim tal-ħlas tal-kera matul is-snin kien wieħed komplikat u xejn trasparenti. Minn dan il-Qorti mxiet fuq kalkolu approssimattiv skont id-dokumenti u l-evidenza li hemm. Eżempju – għalkemm parti mill-fond jirriżulta li kien mikri lil Anthony Vella sa mill-21 t'April 1986, ir-rikorrenti naqsu milli juru kemm ħadu kera mingħand dan l-inkwilin. Ġaladarba l-ammont ta' kera perċepit mis-sidien għandu jitnaqqas mill-kumpens li jkunu intitolati li jieħdu kien jispetta lilhom jippruvaw kemm dam mikri l-fond de quo, jekk kienx mikri mingħajr interruzzjoni jew kienx hemm xi perjodu li fih il-fond kien vojt, kif ukoll kemm kienet ir-rata tal-kera li kellha titħallas matul dak iż-żmien u kemm irċevew kera matul dak il-perjodu. Dawn il-provi huma neqsin għax ir-rikorrenti ma ġabuhomx. Fin-nuqqas ta' din il-prova minn naħa tagħhom, iżda fuq l-iskorta tal-evidenza prodotta mill-intimata li turi li dan il-fond kien suġġett għal kirja favur Anthony Vella, din il-Qorti sejra tikkonsidra li r-rikorrenti tħalsu tal-kirja msemmija mit-30 t'April 1987 sakemm daħlet fix-xena l-inkwilina attwali.

74. Din il-Qorti għandha quddiemha l-figuri ippreparati mill-intimata Rachel Agius, li bdiet il-kirja fis-sena 2004, għalkemm ma għandhiex eżattament il-kirjiet perċepiti preċedentement. Iżda, fir-rigward ta' kemm tħallset kera preċedentement, fin-nuqqas ta' prova aħjar jew prova kuntrarja, din il-Qorti sejra timxi fuq dak li jirriżulta minn dak miktub fuq il-kopji tal-irċevuti li jinsabu a fol 155 u 202. A fol 155 jingħad li kwantu għall-kirja li bdiet tiddekorri mid-9 ta' Settembru 2005 favur l-intimata, l-ammont ta' kera mħallas minnha kien ta' Lm100.62 "bħala kera bil-quddiem skond il-kuntratt ta' kirja li kien sar fil-23 ta' Settembru 1993". Kwantu għall-kirja li bdiet tiddekorri mit-28 t'Ottubru 2004 l-irċevuta tgħid li Geraldu Farrugia kien irċieva "Lm80.50 ta' tliet xhur kera bil-quddiem skont kuntratt ta' kirja li kien sar fil-21 ta' April 1986". Din il-Qorti għalhekk tifhem li

jekk il-kera indikat fuq dawk l-irċevuti bejn 2004 u 2005 kienu miżjuda għal sena waħda biss u rrivertew għall-ammonti oriġinali kien skont il-kuntratti ta' kiri imsemmija. B'hekk l-ammmont ta' kera mħallas għandu jiġi preżunt li kien dak indikat fuq l-istess riċevuti anke preċedentement.

75. Il-kera ipperċepita matul is-snin kollha ser tiġi komputata hekk:

A. Kirja 1 : Inkwilin preċedenti bejn il-21 t'April 1986 u t-28 t'Ottubru 2004 (skont id-dokument a fol 200) : huwa preżunt li tħalsu l-ekwivalenti ta' ċirka **€13,505** f'kera minn Anthony Vella
B. Kirja 1 Inkwilina attwali bejn it-28 t'Ottubru 2004 u s-7 ta' Mejju 2024 l-inkwilina attwali qegħda tiġi meqjusa li ħalset l-ammont totali ta' ċirka **€29,798**.

B'hekk b'riferenza għall-kirja numru 1 il-Qorti qegħda tikkalkula li r-rikorrenti ipperċepew ċirka **<u>€43,303</u>.**

C. Kirja 2 : Inkwilin preċedenti bejn it-23 ta' Settembru 1993 u l-14 ta' Settembru (skont id-dokument a fol 153 et seq) : huwa preżunt li tħalsu l-ekwivalenti ta' ċirka **€11,239** f'kera minn Anthony Vella.

D. Kirja 2: Inkwilina attwali bejn l-14 ta' Settembru 2004 u s-7 ta' Mejju 2024 l-inkwilina attwali qegħda tiġi meqjusa li ħalset l-ammont totali ta' ċirka **€26,791**.

Għalhekk b'riferenza għall-kirja numru 2, il-Qorti qegħda tikkalkula li r-rikorrenti ipperċepew ċirka **<u>€38,030</u>.**

76. Konsegwentement jiġi li r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom irċevew b'kollox l-ammont ta' ċikra **<u>€81,333</u>** bejn il-21 t'April 1986 u s-7 ta' Mejju 2024.

77. Mill-ammont ta' **<u>€130,438</u>** irid allura jitnaqqas l-ammont ta' kera imħallsa, ossija l-ammont ta' **<u>€81,333</u>**.

78. Dan allura jagħti bilanċ ta' **<u>€49,105</u>**, li allura għandhom jitqiesu li huwa l-kumpens pekunjarji għat-telf soffert mir-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom f'dan il-każ.

79. Kwantu għal kumpens non pekunjarju, din il-qorti ma taqbilx ma' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat li jrid jitqies kif ir-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju.[10] Iżda kif imsemmi mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Godwin Montanaro vs. L-Avukat Ġenerali et** tal-25 ta' Jannar 2023 il-kumpens non pekunjarju ma jintiretx. Issa r-rikorrenti mirtu lil missierhom biex b'hekk il-jedd tagħhom għal kumpens għat-telf subit minnhom għadda għandhom b'wirt. Iżda mill-banda l-oħra r-rikorrenti għamlu ħdax il-sena jippossjedu l-fond de quo kif mgħobbi bil-kirja imsemmija iżjed il-fuq. Dan allura jintitolhom għal kumpens non pekunjarju minħabba dak li s-sitwazzjoni legali de quo ħolqot fuqhom fid-dawl tal-ġurisprudenza anke tal-QEDB.

80. F'dan ir-rigward, din il-Qorti, wara li kkunsidrat il-fatti u ċ-ċirkostanzi tal-każ, u n-numru ta snin ta' inkwilinat, tqis li hemm lok li r-rikorrenti jingħataw kumpens pekunjarju fl-ammont t'elfejn euro (€2000) bħala kumpens non-pekunarju.

81. Għalhekk il-kumpens totali pekunarju u non pekunarju huwa ta' **<u>wieħed u ħamsin elf, mija u ħames euro €51,105</u>**.

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

Rimedju

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

84. Dwar il-pretensjonijiet tar-rikorrenti għar-ripreża tal-pussess sħiħ tal-fond, kwindi l-iżgumbrament tal-intimata Rachel Agius, l-Qorti tqis li fi proċedura kostituzzjonali speċjali, mhix il-forum adatt fejn tali talba tista' tiġi akkolta. Din hija l-pożizzjoni abbraċċata fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti Kostituzzjonali, f'dawn l-aħħar snin.[11]

---

[10] Fuq din il-materja din il-qorti tirreferi għas-sentenza fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et** , (161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021, fejn ġie ritenut illi ' il-fatt waħdu illi sidien il-kera ikunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, mhuwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunarju. (Ara wkoll **John Pace vs Avukat tal-Istat et tat**-28 ta' Jannar 2021), u li se mai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non pekunarju.

[11] 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.

Għaldaqstant, filwaqt li sejra tiċħad id-disa' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, il-Qorti serja tiċħad ukoll it-tieni parti tat-tielet talba dwar ir-ripreża tal-pussess sħiħ tal-fond, u kif ukoll it-talba għall-iżgumbrament tal-intimata mil-fondi in kwistjoni.

Il-Qorti sejra tiċħad ukoll is-seba' talba tar-rikorrenti fejn qed jintalab li l-intimata Agius ma tibqax tistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilha s'issa mil-liġijiet sabiex tibqa' tokkupa l-fondi indikati f'dan il-każ kif ukoll fejn talbu li l-imsemmija liġijiet għandhom jitqiesu bla ebda effett bejn il-partijiet.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tilqa' it-tnax il-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u s-seba' eċċezzjoni tal-intimata Rachel Agius.

Interessi

85. Fl-aħħar eċċezzjoni tagħha l-intimata Rachel Agius sostniet li l-ispejjeż ta' din il-kawża għandhom jiġu sopportati mir-rikorrenti u/jew mill-Avukat tal-Istat, peress illi l-intimata dejjem aġixxiet in buona fede, u in ottemperanza tal-liġi. Ma ġiex kontestat li l-intimata dejjem aġixxiet skont il-liġi ai termini tal-liġijiet viġenti.

Għaldaqstant, il-Qorti sejra tilqa' t-tnax il-eċċezzjoni tal-intimata f'dan ir-rigward.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda tiddeċiedi din il-kawża billi:

(a) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjoni numru 2(a) tal-Avukat tal-Istat.

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 **Cedric Mifsud et noe vs Avukat Generali u Carmelo Camilleri** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali li fil-31 ta' Jannar 2014; **Sergio Drago vs u l-Avukat tal-Istat et** deċiża minn Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fil-11 ta' Ottubru 2023).

(b) Tilqa’ t-tielet, is-seba’, kif ukoll parti mill-għaxar eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat (fejn jingħad li r-rikorrenti għandhom ikunu intitolati għal kumpens limitat għall-perjodu li huma kienu legalment intitolati li jirċievu l-kera tal-fond in kwistjoni u skont sehmhom fl-imsemmija proprjeta) kif ukoll tilqa’ l-ħdax-il u t-tnax il-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

(c) Tiċħad dik il-parti tal-għaxar eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn ġie sostnut li r-rikorrenti ma għandhomx ikunu intitolati għall-kumpens tal-ante kawża tagħhom kif ukoll tiċħad in toto l-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

(d) Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimata Rachel Agius b'referenza għat-titolu tar-rikorrenti.

(e) Tilqa’ t-tieni, ħames, is-sitt, is-seba’, id-disa’, l-għaxar, il-ħdax u t-tnax il-eċċezzjoni tal-intimata Rachel Agius.

(f) Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet tal-intimata Rachel Agius.

Fil-frattemp, il-Qorti qegħda wkoll:

(g) Tiċħad l-ewwel talba f’dik il-parti fejn il-ksur allegat qiegħed jiġi bażat fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta;

(h) Tiċħad it-tieni talba tar-rikorrenti kif dedotta;

(i) Tiċħad ukoll it-tieni parti tat-tielet talba tar-rikorrenti dwar ir-ripreża tal-pussess sħiħ tal-fond, u kif ukoll ir-raba’ talba għall-iżgumbrament tal-intimata mil-fondi in kwistjoni,

(j) Tiċħad il-ħames talba billi ma huwa dovut l-ebda kumpens ai termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-motivi spjegati.

(k) Tiċħad is-sitt talba sabiex il-Qorti tikkundanna lill-intimati jħalsu kumpens u danni fit-termini tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

(l) Tiċħad ukoll is-seba' talba.

Filwaqt li :

(m) Tilqa’ limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-artikoli 3, 4, 9(a) u/jew 12 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), abbinati mal-artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u/jew l-applikazzjoni tagħhom għal kirja msemmija tal-fondi indikati fil-premessa wieħed (1) tar-rikors promotur jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tal-ante-kawża tagħhom kif fuq ingħad skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali, iżda mhux abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

(n) Tilqa’ limitatament it-tielet talba billi tilqa’ l-ewwel parti tagħha billi tiddikjara li r-rikorrenti għandhom jingħataw kumpens għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

(o) Tilqa' r-raba’ talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens in konsegwenza tal-operazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta abbinata mal-Artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili li ġiet dikjarata li tilledi drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti kif fuq imsemmi.

(p) Tilqa’ t-tmien talba u tillikwida l-kumpens pekunarju u non-pekunarju għall-okkupazzjoni tal-fondi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, fl-ammont ta’ wieħed u ħamsin elf, mija u ħames euro €51,105.

(q) Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dan l-ammont ta’ wieħed u ħamsin elf, mija u ħames euro €51,105 lir-rikorrenti.

Bl-imgħax legali li jibda jiddekorri mid-data tas-sentenza.

L-ispejjeż ta' din il-proċedura a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur