PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **423/2023AD**

BRIDGET GALEA (KI 0172462M)

VS

L- AVUKAT TAL-ISTAT

U

ANTHONY CALLEJA (KI 648445M)

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, tmienja (8) ta' Novembru 2024

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-hamsa u ghoxrin (25) t'Awwissu 2023, **Bridget Galea** ppremettiet illi:

   a. *Illi r-rikorrenti Bridget Galea hija l-uniku proprjetarja tal-fond kummercjali bin-numru mija tlieta u disghin [193], Brared Street, Birkirkara li hija akkwistat mill-wirt tal-genituri taghha.*

   b. *Illi originarjament il-fond in kwistjoni kien proprjeta ta' missierha u cioe Carmelo Spiteri.*

   c. *Illi Carmelo Spiteri miet nhar il-hmistax ta' Novembru tas-sena elfejn u sebgha [15.11.2007], kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument* ***'A'*** *u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut tat-tlieta ta' Lulju tas-sena elf disa mija u hamsa u disghin [03.07.1995] huwa halli b'titolu ta' prelegat l-usu u usufrutt universali lil martu, li madanakollu giet nieqsa qablu, kif anke jirrizulta mill-anness certifikat tal-mewt ta' l-istess Vincenza Spiteri li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument* ***'B'***. *In oltre, Carmelo Spiteri nnomina u stitwixxa bhala eredi universali tieghu lit-tliet uliedu u cioe Bridgette Galea, Fabian u Priscilla Seisun, ahwa Spiteri fi kwoti ugwali bejniethom. It-testment kif ukoll ir-ricerki testamentarji qieghdin jigu hawn annessi u mmarkati bhala Dokument* ***'C – C2'***.

   d. *Illi d-dikjarazzjoni kawza mortis ta' Carmelo Spiteri giet pubblikata fl-atti tan-Nutar Marthese Felice ta' l-erbatax ta' Mejju tas-sena elfejn u tmienja [14.05.2008], u l-proprjeta in kwistjoni giet dikjarata, kif jirrizulta mill-kuntratt li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument* ***'D'.***

   e. *Illi sussegwentament u cioe b'kuntratt ta' divizjoni u assenjazzjoni fl-atti tan-Nutar Marthese Felice tal-hdax ta' Novembru tas-sena elfejn u tmienja [11.11.2008], il-fond in kwistjoni u cioe il-fond kummercjali bin-numru mija tlieta u disghin [193], Brared Street, Birkirkara gie assenjat lill-mittenti Bridget Galea, kif jirrizulta mill-kuntratt li qieghed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument* ***'E'***.

   f. *Illi qabel is-sena 1985, l-antekawza tar-rikorrenti, ossia Carmelo Spiteri kera lill-intimat Anthony Calleja l-fond ossia hanut in kwistjoni ossija l-fond kummercjali bin-numru mija tlieta u disghin [193], Brared Street, Birkirkara.*

g. Illi l-kirja originali kienet ghal sena li tiggedded kull sena bil-quddiem, versu l-kera ta' Lm200 fis-sena ekwivalenti ghal €465.87c fis-sena u illum bil-kera ta' €333.56c kull tlett xhur ossija €1,334.24c.

h. Illi ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, din il-kirja giet awtomatikament imgedda u baqghat tigi hekk mgedda kull sena sa llum kontra l-volontà tar-rikorrenti.

i. Illi r-rikorrenti b'hekk kienet u ghadha obbligata illi ggedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009.

j. Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma setghet issir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti, u dan sakemm dahlu l-emendi tal-Att X tal-2009 li xorta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem peress li huma tenwi.

k. Illi permezz ta' proceduri stitwiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Brigette Galea vs Anthony Calleja Rikors Numru 132/2010, ir-rikorrenti kienet talbet lill-Bord sabiex jordna l-izgumbrament tal-fond stante xogholijiet strutturali li allegatament kienu saru fil-fond de quo, liema talba giet michuda permezz ta' sentenza moghtija nhar l-4 ta' Dicembru 2014.

l. Illi r-rikorrenti kienet f'impossibilità li tiehu lura hwejjigha minhabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali taghha stante li mhix qed tircievi kumpens gust u xieraq ghal hwejjigha u talli ma nzammx bilanc f'dawn il-ligijiet bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

m. Illi sakemm dahal in vigore l-Att X tal-2009, r-rikorrenti ma hadet l-ebda zieda u anke z-zieda li hadet ai termini tal-Att X tal-2009 ossia mill-1 ta' Jannar 2010, ma kinitx skond is-suq u r-rikorrenti kienet f'posizzjoni impossibbli, hlief li forzatament taccetta dawn iz-zidiet fil-kera, ghax inkella l-posizzjoni finanzjarja taghha kienet tibqa' aghar minn dak li hija kienet qed tirceivi, u dan b'konsegwenza tal-ligijiet tal-kera, ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009.

n. Illi dan il-fond ilu mikri lill-intimat ghal dawn l-ahhar 40 sena u kellu originarjament kera ta' Lm200 fis-sena ekwivalenti ghal €465.87c.

o. Illi l-kera bhalissa qed tithallas hija ta' €1,334.24c fis-sena, meta l-fond ghandu valur lokatizju fis-suq facilment ta' diversi drabi dan l-ammont.

p. Illi minkejja dan, a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-intimat jippretendi li jibqgha fil-lokazzjoni leziva d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien.

q. Illi l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009.

r. Illi l-awmenti fil-kera li hija intitolata għalih ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

s. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

t. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma setghetx iżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament hija tista tirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 u l-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizju tal-fond huwa mijiet ta' eluf ta' ewro fis-sena.

u. Illi ghaldaqstant hija qed tipprocedi b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex tikseb r-rimedji kollha li hija intitolata ghalihom.

v. Illi dan kollu diga'ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

w. Illi ġialadarba l-mittenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors

nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

x. *Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-uzu tal-proprjeta' tagħha stante illi l-kirja sfurżata lill-intimat inkwilin u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li tittermina l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' nru. 35014/97, §§ 160- 161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others vs Slovakia', nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u 'R&L, s.r.o. and Others' §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

y. *Illi l-valur lokatizju tal-fond de quo in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandha tirċievi b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali kif del resto digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.*

z. *Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);*

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond kummercjali bin-numru mija tlieta u disghin [193], Brared Street, Birkirkara , a favur tal-intimat Anthony Calleja (K.I. 648445M) u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma*

nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' de quo.

iii. *Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma hijiex obbligata igedded il-kirja tal-fond kummercjali bin-numru mija tlieta u disghin [193], Brared Street, Birkirkara , a favur tal-intimat Anthony Calleja (K.I. 648445M).*

iv. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni.*

v. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.*

vi. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tmienja u ghoxrin (28) t'Awwissu 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Hamis, sitta u ghoxrin (26) ta' Ottubru 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta datata t-tmintax (18) ta' Settembru 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandha iġġib prova xierqa tat-titolu li allegatament tgawdi fuq il-proprjetà in kwistjoni u tipprova li għandha jedd li tirċievi kera minn din il-proprjetà;*

b. Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti jeħtieġ li tressaq prova li permezz tagħha jintwera li din il-proprjetà hija soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kaptiolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

c. Illi bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet, l-allegazzjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

d. Illi subordinament u bla ħsara għall-premess, kienet rikorrenti jew l-ante-kawża tagħha li liberament u konxjament ikkuntrattaw kirja mal-intimat meta kienu taf sewwa li dik il-kirja kienet ser tkun waħda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jinkombi fuq ir-rikorrenti li tipprova li hi jew l-ante-kawża tagħha kienu kostretti li jikru l-proprjetajiet in kwistjoni lill-intimat. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiġu kkunsidrati għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħha b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tagħha jew l-ante-kawża tagħha li aċċettaw li jidħlu f'dak l-għamla ta' kuntratt;

*e. Illi bla ħsara għas-suespost u f'kull każ ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-**terminu oriġinali** tal-kirja. Dan għaliex sakemm għalaq it-terminu oriġinali tal-kirja, il-pattijiet u l-kondizzjonijiet tal-kirja kienu dawk li ġew determinati mir-rikorrenti stess jew l-antekawża tagħha mingħajr l-ebda intervent tal-liġi, u għaldaqstant mingħajr l-ebda indħil mill-Istat. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-ante-kawża tagħha stess u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;*

f. Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellha l-ebda jedd fil-liġi li tirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu;

g. Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u minn meta r-rikorrenti setgħa kellha dritt li tirċievi l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ma ġewx mittiefsa;

h. Illi bla ħsara għas-suespost, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 inkluż l-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ma jilledux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar

il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

i. *Illi bla ħsara għas-suespost u safejn ir-rikorrenti qegħdha tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

Illi f'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali. Filfatt it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess;

Illi l-iskop ta' din il-liġi għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minnhom;

Illi subordinatament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, jissokta jingħad li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dawn il-proprjetajiet u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji ġew imposti bi qbil mal-kerrej mingħajr intervent tal-Istat. Meta l-ammonti tal-kera ġew iffissati, ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħha setgħu jkunu jafu b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq tat-terminu oriġinali tal-kirja. Għalhekk ir-rikorrenti ma tistax tilmenta fuq il-valur tal-kirjiet. Ma kienx l-Istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera;

*Illi dejjem fuq l-ilment marbut mal-allegazzjoni tal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-**artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** l-kera kellha tiżdied bi ħmistax fil-mija fis-sena bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013, filwaqt li wara l-1 ta' Jannar, 2014 il-kera kellha tiġi stabbilita bi qbil bejn il-partijiet,*

u fin-nuqqas kellha tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda żgħira;

*Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera kummerċjali skond l-***artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** *mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fis-sena 2028, li mhuwiex daqstant il-bogħod. Għalhekk il-perjodu ta' rilokazzjoni ma hijiex ad infinitum;*

*Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat. Għaldaqstant, ma hemmx ksur tal-***ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali** *(L-ewwel skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha;*

j. Illi stante li ma hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ma għandhomx jintlaqgħu;

k. Illi f'kull każ anke jekk għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti, huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa;

l. Illi bla ħsara għas-suespost u f'kull każ, in kwantu r-rikorrenti qegħdha titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li r-rikorrenti m'hijiex obbligata iġġedded il-kirja tal-fond in kwistjoni, l-esponent iwieġeb li din għandha tiġi miċħuda. F'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li l-proprjetà in kwistjoni hija soġġetta għal kirja protetta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdi Anthony Calleja ma għandhiex tiġi preġudikata.

m. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. Finalment, b'risposta datata d-disgha u ghoxrin (29) ta' Settembru 2023, l-intimat **Anthony Calleja** eċċepixxa:

a. ILLI, preliminarjament, qiegħed jiġi rrilevat li, filwaqt li l-preżenza tiegħu f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa għall-integrità tal-ġudizzju, l-esponent

m'huwiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti, u dan stante li huwa l-Istat, u mhux l-esponent, li għandu, fi kwalunkwe każ, jwieġeb għal kwalsijasi nuqqasijiet relatati mal-aġir u/jew mal-liġijiet domestiċi indikati fir-rikors promotur. Għaldaqstant, l-esponent m'għandux ibati spejjeż abbinati ma' dawn il-proċeduri.

F'dan ir-rigward, qiegħed jiġi rrilevat ukoll li l-esponent ma jistax jiġi tenut responsabbli, jew ikkundannat, għall-ħlas ta' xi forma ta' "kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji", kif mitlub permezz tar-rabà (IV.) talba tar-rikorrenti, u dan stante li huwa ma jaħtix u m'huwiex responsabbli għal kwalunkwe nuqqasijiet relatati mal-promulgazzjoni tal-liġijiet lamentati mir-rikorrenti.

b. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, qiegħed jiġi rrilevat ukoll li l-kontenut tad-disà (9) premessa tar-rikors promotur, cioé l-allegazzjoni li "[i]lli r-rikorrenti b'hekk kienet u ghadha obbligata illi ggedded l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att X tal-2009", m'hijiex waħda li tirrispekkja l-obbligi legali veri u attwali tagħha, u dan stante li, permezz tal-imsemmi Att X tal-2009, kien ġie introdott l-Artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi li "l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008 sakemm ma jkunx sar kuntratt ta' kiri li jistipula żmien determinat."*

c. *ILLI, għaldaqstant, qiegħed jiġi rrilevat li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu vvalutati u kkonsidrati fl-isfond tal-obbligi, tal-effetti u tal-implikazzjonijiet naxxenti mill-introduzzjoni tal-imsemmi Artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, liema Artikolu, stranament, ma ssemiex mir-rikorrenti fir-rikors promotur tagħha.*

d. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, qiegħed jiġi rrilevat li dik il-parti tat-tielet (III.) talba tar-rikorrenti li tirrigwarda r-rikjesta tagħha lill-Onorabbli Qorti sabiex "tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma hijiex obbligata iggedded il-kirja tal-fond kummercjali bin-numru mija tlieta u*

disghin [193], Brared Street, Birkirkara, a favur tal-intimat Anthony Calleja [K.I. 648445M]" m'għandhiex tintlaqà minn din l-Onorabbli Qorti, u dan stante: i) l-eżistenza tat-terminu indikat fl-imsemmi Artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kif ukoll tad-drittijiet u tal-obbligi korrispondenti naxxenti mill-istess Artikolu; ii) l-intempestività ta' din it-talba u l-eżistenza ta' rimedji ordinarji disponibbli lir-rikorrenti, inkluż għall-iżgumbrament tal-esponent, wara d-dekors tal-perijodu stipulat fl-imsemmi Artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta; iv) il-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera li jiddeċiedi jekk sid il-kera għandux dritt legali li ma jġeġġidx il-kera; u v) il-fatt li t-terminazzjoni tal-kirja hija kwistjoni li toħloq effetti inter partes u, għaldaqstant, għandha, se mai, tiġi indirizzata u determinata fil-forum kompetenti permezz ta' ġudizzju li jorbot biss lill-partijiet għar-rapport lokatizju in kwistjoni.

e. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, qiegħed jiġi rrilevat ukoll li r-rikorrenti għandha l-oneru, u hija tenuta, li tipprova li l-awmenti mensili regolati bl-Artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta ħolqu sproporzjon sinifikanti bejn id-drittijiet ta' sid il-kera u tal-inkwilin, u dan fi grad suffiċċjenti sabiex tali sproporzjon jiġi kklassifikat bħala leżjoni tad-dritt fondamentali ta' sid il-kera kif protett mill-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.*

f. *ILLI, b'żieda mas-suespost, qiegħed jiġi rrilevat, li, fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti għandha, in limine litis, tindika l-perjodu li għalih qed titlob kumpens, ossia minn liema sena, u għal liema żmien.*

g. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, għar-rigward tal-kontenut tal-premessa bin-numru għoxrin (20) fir-rikors promotur, qiegħed jiġi rrilevat li l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kjarament, ma jsib ebda applikabilità għaċ-ċirkostanzi formanti l-bażi ta' dawn il-proċeduri ġudizzjarji.*

h. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

7. Waqt is-seduta tas-sitta u ghoxrin (26) t' Ottubru 2023, ir-rikorrenti talbet l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju mis-sena 1987 sas-sena 2023. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-**Perit Dr. Konrad Xuereb**, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti. Illi sussegwentement permezz ta' rikors datat l-ghaxra (10) ta' Jannar 2024[1], ir-rikorrenti talbet sabiex tali stima ssir f'intervalli ta' hames (5) snin, liema talba giet milqugha permezz ta' digriet moghti fis-sittax (16) ta' Jannar 2024[2].

8. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar il-hmistax (15) ta' Novembru 2023 u debitament maħluf nhar is-sitta (6) ta' Frar 2024.[3]

Il-Qorti

9. Reġgħet rat ir-rikors ta' **Bridget Galea** u d-dokumenti annessi mieghu:

   a) **Dok. A** – certifikat tal-mewt ta' missier ir-rikorrenti, Carmelo Spiteri, li miet fil-hmistax (15) ta' Novembru 2007;[4]
   b) **Dok B** – certifikat tal-mewt ta' omm ir-rikorrenti, Vincenza Spiteri, li mietet fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Jannar 1999[5];
   c) **Dok. C** – ricerki testamentarji u testment *unica charta* tal-genituri tar-rikorrenti datat it-tlieta (3) ta' Lulju 1995 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut[6];
   d) **Dok. D** – dikjarazzjoni *causa mortis* ta' missier ir-rikorrenti Carmelo Spiteri fl-atti tan-Nutar Marthese Felice datata l-erbatax (14) ta' Mejju 2008[7];

[1] A fol. 67 tal-process
[2] A fol. 68 tal-process
[3] A fol. 71 et seq tal-process
[4] A fol. 6 tal-process
[5] A fol. 7 tal-process
[6] A fol. 8 tal-process
[7] A fol. 13 et. seq tal-process

e) **Dok. E** – kuntratt ta’ divizjoni ppubblikat minn Nutar Dottor Marthese Felice datat il-hdax (11) ta’ Novembru 2008.[8]

10. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** u tal-intimat **Anthony Calleja**;

11. Rat in-nota pprezentata mir-rikorrenti **Bridget Galea** fl-erbatax (14) ta’ Dicembru 2023[9] li permezz taghha gie pprezentat l-affidavit taghha, kopji ta’ l-rcevuti tal-kera[10] u kif ukoll kopja informali tas-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza fl-ismijiet *Brigitte Galea vs Anthony Calleja* (132/2010GG) deciza fl-erbgha (4) ta’ Dicembru 2014[11].

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tas-sitta u ghoxrin (26) t’Ottubru 2023, fejn inħatar il-Perit Dottor Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta’ ħames snin mis-sena 1987 sas-sena 2021;

13. Rat in-nota tal-intimat **Anthony Calleja** li giet ipprezentata *seduta stante* fis-sitta (6) ta’ Frar 2024 illi permezz tagħha huwa ppreżenta l-ircevuti tal-kera mis-sena 1979 sa’ Mejju 2024 (**Dok. AC 1 - AC 22)**[12]**;**

14. Rat ir-rapport tal-**Perit Dr. Konrad Xuereb** a fol 71 *et seq* tal-proċess, kif ippreżentat fir-Reġistru ta’ din il-Qorti nhar il-hmistax (15) ta’ Novembru 2023, u debitament maħluf nhar is-sitta (6) ta’ Frar 2024;

15. Rat illi waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta’ Marzu 2024 l-Avukat tal-Istat iddikjara illi m’ghandux domandi in eskussjoni x’jaghmel lill-Perit Tekniku[13];

[8] A fol. 16 tal-process
[9] A fol. 36 et. seq tal-process
[10] A fol. 39 et. seq tal-process
[11] A fol. 57 et seq tal-process
[12] A fol-110 tal-process
[13] A fol. 133 tal-process

16. Semgħet ix-xhieda tar-rikorrenti **Bridget Galea in kontro-ezami** waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Marzu 2024[14];

17. Rat in-nota pprezentata mir-rikorrenti Bridget Galea waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Marzu 2024 li permezz taghha hija pprezentat affidavit ulterjuri korrettorju[15] li mieghu annettiet is-segwenti dokumenti:

    a) **Dok. A** – Kuntratt ta' akkwist tal-fond in kwistjoni ppubblikat fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut datat il-hamsa (5) t'Ottubru 1938[16];
    b) **Dok. B** – Certifikat tal-mewt ta' Carmelo Spiteri (n-nannu patern tar-rikorrenti) li miet fis-sbatax (17) ta' Gunju 1940[17];
    c) **Dok. C** – L-ahhar testment ta' Carmelo Spiteri (in-nannu patern tar-rikorrenti) fl-atti tan-Nutar Giuseppe Gatt datat id-dsatax (19) ta' Frar 1937[18];
    d) **Dok. D** – certifikat tal-mewt ta' Marianna Spiteri (in-nanna paterna tar-rikorrenti) li mietet fil-hmistax (15) ta' Dicembru 1969[19];
    e) **Dok. E** – L-ahhar testament ta' Marianna Spiteri fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt datat is-sitta (6) ta' Settembru 1969[20];
    f) **Dok. F** – Kuntratt ta' divizjoni u mmissjoni fil-pussess fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt datat l-erbatax (14) ta' Settembru 1979[21].

18. Semghet ix-xhieda ta' **Angelo Calleja,** li huwa iben l-intimat Anthony Calleja**,** prodott mill-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tas-sitta u ghoxrin (26) t'April 2024[22];

19. Semghet ix-xhieda ta' **Dr. Claudette Fenech**, rapprezentant tal-*Malta Business Registry*, prodotta mill-Avukat tal-Istat, waqt is-seduta tal-ghoxrin (20) ta' Gunju 2024[23];

[14] A fol. 169 et. seq tal-process
[15] A fol. 135 tal-process
[16] A fol. 136 et. seq tal-process
[17] A fol. 145 tal-process
[18] A fol. 146 tal-process
[19] A fol. 149 tal-process
[20] A fol. 150 et. seq tal-process
[21] A fol. 152 et. seq tal-process
[22] A fol. 172 et. seq tal-process
[23] Traskrizzjoni a fol. 182 et. seq tal-process

20. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti Bridget Galea datata t-tletin (30) ta' Lulju 2024, a fol 185 *et seq* tal-process;

21. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat datata s-sitta (6) ta' Settembru 2024, a fol 208 *et seq* tal-proċess;

22. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Anthony Calleja datata s-sebgha u ghoxrin (27) ta' Settembru 2024, a fol 216 *et seq* tal-proċess;

23. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

24. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tat-Titolu</u>

25. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi preliminarjament illi r-rikorrenti għandha ggib prova tat-titolu fuq il-fond in kwistjoni u prova li ghandha l-jedd li tircievi l-kera.

26. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti, illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi hija għandha l-possibilta' illi teżerċita xi forma ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[24]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma*

[24] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.

27. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***[25], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Robert Galea vs Avukat Ġenerali et***[26], il-Qorti sostniet:

Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.

28. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et***[27]:

14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i)

---

[25] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[26] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)
[27] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022

> *minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*
>
> *15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.*

29. Din il-Qorti rat l-affidavits tar-rikorrenti Bridget Galea[28] fejn jirrizulta illi l-fond, ossija hanut bin-numru mija u tlieta u disghin (193) fi Brared Street, Birkirkara kien gie akkwistat minn nannu patern tar-rikorrenti, Carmelo Spiteri waqt iz-zwieg tieghu ma' Marianna Spiteri, permezz ta' kuntratt t'akkwist ippubblikat fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut fil-hamsa (5) t'Ottubru 1938 (**Dok. A**, a fol. 136 *et. seq* tal-process) u b'testment datat id-dsatax (19) ta' Frar 1937 (**Dok. C**, a fol. 146 *et. seq* tal-process) huwa nnomina lill-hames uliedu, fosthom missier ir-rikorrenti Carmelo Spiteri, bhala l-eredi universali tieghu. Marianna Spiteri b'testment tas-sitta (6) ta' Settembru 1969, fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt, (**Dok. E**, a fol. 150 *et. seq* tal-process) halliet b'titolu ta' prelegat in-nofs indiviz taghha lil missier ir-rikorrenti Carmelo Spiteri u sussegwentement permezz ta' kuntratt ta' divizjoni u mmissjoni fil-pussess ippubblikat fl-atti tan-Nutar Joseph Gatt fl-erbatax (14) ta' Settembru 1979 (**Dok F,** a fol. 152 *et. seq* tal-process), l-imsemmi Carmelo Spiteri gie assenjat in-nofs indiviz l-iehor. B'testment *unica charta* ippubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut datat it-tlieta (3) ta' Lulju 1995 (**Dok.C**, a fol. 8 *et. seq* tal-process), il-genituri tar-

---

[28] A fol. 37 et. seq tal-process u affidavit ulterjuri korrettorju a fol. 135 et. seq tal-process

rikorrenti hallew lil xulxien l-uzu u uzufrutt universali tal-gid taghhom filwaqt illi nnominaw lit-tlett uliedhom, fosthom ir-rikorrenti, bhala eredi unviersali taghhom. Jirrizulta in oltre mic-certifikati tal-mewt ezebiti mir-rikorrenti illi ommha Vincenza Spiteri mietet fit-tlieta u ghoxrin ta' Jannar 1999 filwaqt illi missierha Carmelo Spiteri miet fil-hmistax (15) ta' Novembru 2007[29]. Ir-rikorrenti pprezentat ukoll id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' missierha datata l-erbatax (14) ta' Mejju 2008 fl-atti tan-Nutar Marthese Felice (**Dok. D**, a fol. 13 *et seq* tal-process). Finalment jirrizulta illi r-rikorrenti akkwistat il-fond intier in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' divizjoni li gie ppubblikat fl-atti tan-Nutar Marthese Felice fil-hdax (11) ta' Novembru 2008 (**Dok. E**, a fol. 16 *et. seq* tal-process). Illi ghalhekk mid-dokumenti ezebiti jsegwi illi qabel l-hdax (11) ta' Novembru 2008, l-esponenti kellha sehem ta' terz (1/3) indiviz fil-proprjeta' in ezami filwaqt illi wara l-imsemmija data hija saret proprjetarja assoluta.

30. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom. Fid-deċiżjoni **Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et**.[30] inghad illi :

> *il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali*

[29] Certifikati tal-mewt jinsabu a fol. 6 u 7 tal-process
[30] P.A. Sede Kostituzzjonali deciza fl-4 ta' Mejju 2022

*ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-*proprjeta` kien missierhom.

31. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni **Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et** [31]:

> ***Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret.*** *Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.*

32. Applikat dan l-insenjament fil-kaz in ezami jinghad illi missier ir-rikorrenti Carmelo Spiteri miet fil-hmistax (15) ta' Novembru 2007[32] , ir-rikorrenti u hutha Fabian Spiteri u Priscilla Seisun akkwistaw sehem ta' terz (1/3) indiviz kull wiehed u sussegwentement ir-rikorrenti saret proprjetarja assoluta wara l-publikazzjoni tal-kuntratt ta' divizjoni ppubblikat minn Nutar Dottor Marthese Felice fil-hdax (11) ta' Novembru 2008[33]. Ghalhekk jirrizulta sodisfacentement ippruvat illi hija ghandha interess guridiku tippromwovi din il-kawza u konsegwentement ghandha dritt li titlob kumpens ghal telf pekunarju;

33. L-intimat **Anthony Calleja** wkoll irrikonoxxa lir-rikorrenti bħala sid il-kera u pprezenta l-ktieb tal-ircevuti tal-kera mis-sena 1979 sa Mejju 2024

[31] Deciza fil-25 ta' Jannar 2023
[32] Certifikat tal-mewt Dok. A a fol. 6 tal-process
[33] **Dok. E**, a fol 16 tal-process

(**Dok. AC1 – AC22**[34]) *seduta stante* fis-sitta (6) ta' Frar 2024. Iben l-intimat, Angelo Calleja, prodott mill-Avukat tal-Istat, waqt is-seduta tas-sitta u ghoxrin (26) t'April 2024[35] li kkonferma illi fl-ewwel (1) ta' Gunju 2008 il-fond in kwistjoni kien jigi mikri lill-missieru l-intimat Anthony Calleja u li huwa ghadu l-inkwilin pero' xehed illi huwa qieghed jiggestixxi l-hanut in kwistjoni peress illi missieru jsofri minn kundizzjoni medika.

34. Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie sodisfaċentement pruvat u ghalhekk **l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat qeghda tigi respinta.**

B. <u>L-applikazzjoni tal-Kapitolu 69</u>

35. L-Avukat tal-Istat jeccepixxi illi l-fond in kwistjoni ma jirrizultax illi kien regolat mill-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u fin-nota ta' sottomissjonijiet jghid illi:

> *Ghalhekk huwa car li l-inkwilin tal-fond m'huwiex attwalment il-persuna li kien l-inkwilin fl-1 ta' Gunju 2008, kif trid il-ligi, imma huwa fil-fatt Angelo Calleja, stante li huwa l-persuna li jamministra l-kummerc fil-fond u l-kera tithallas minn kumpannija li taghha huwa direttur u ishmatarju.*

36. Mill-atti pero' ma jirrizultax illi kien hemm xi ftehim gdid ta' kirja bejn ir-rikorrenti u l-kumpanija Calsteps Limited. Li rrizulta ghal din l-Qorti huwa l-fatt illi skond l-ircevuti pprezentati, l-kera dejjem thallset mill-intimat Anthony Calleja (**Dok. AC1 – Dok. AC22**).[36]

37. Jigi rilevat in oltre illi minn qari tas-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera deciza fl-erbatax (14) ta' Dicembru 2014 li giet ezebita

---

[34] A fol. 110 et. seq tal-process
[35] Traskrizzjoni tax-xhieda a fol. 172 et. seq tal-process
[36] A fol. 111 et. seq tal-process

mir-rikorrenti (a fol 57 *et. seq* tal-process) jirrizulta illi r-rikorrenti kienet istitwiet l-imsemmija proceduri ghall-izgumbrament tal-intimat Anthony Calleja minhabba xogholijiet li kienu saru fil-fond in kwistjoni ghaliex allegat illi kienu saru minghajr il-kunsens taghha. Fl-istess sentenza gie kkonsidrat mill-istess Bord illi ma tregix l-verzjoni moghtija mir-rikorrenti ghaliex hija kienet tirresjedi *"ftit passi boghod minn dan il-fond"* u ghalhekk kien impossibbli illi ma tarax ix-xogholijiet li kienu qeghdin jsiru fl-imsemmi fond fil-pubbliku. Bl-istess mod, din il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti (li kienet wasslet sabiex tipprezenta proceduri ta' zgumbrament fil-konfront tal-intimat Calleja) u tirresjedi ftit passi 'l boghod mill-hanut in kwistjoni kienet certament tinduna wkoll illi l-hanut proprjeta' taghha kien qieghed jigi gestit minn xi haddiehor liema fatt qatt ma ssemma matul dawn il-proceduri anzi ghall-kuntrarju **Bridget Galea in kontro-ezami** waqt is-seduta tal-erbatax (14) ta' Marzu 2024[37] ikkonfermat illi matul iz-zmien kwalunkwe ziedet li kien hemm kienu biss dawk permessi mill-ligi u li hija qatt ma dahhlet f'xi ftehim iehor mal-intimat u li hjja stess tmur tigbor il-kera minghandu fil-gurnata li taghlaq il-kera.

38. **Angelo Calleja**, iben l-intimat Anthony Calleja, prodott mill-Avukat tal-Istat waqt is-seduta tas-sitta u ghoxrin (26) t'April 2024 ukoll ikkonferma illi ghalkemm l-kera tithallas minn Calsteps Limited (li fiha huwa u missieru l-intimat huma ishmatarji) l-kirja dejjem kienet u baqghet f'isem Anthony Calleja u li huwa jghin biss lill-missieru fil-gestjoni tan-negozju:

> *il-papa dejjem hemm, il-flus tal-papa, ma taghmilx differenza.*

Ghal dawn il-motivi din l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat qeghda tigi **respinta.**

[37] A fol. 169 tal-process

C. **L-Intimat Anthony Calleja dejjem mexa mad-Disposizzjonijiet tal-Liġi u li mhuwiex l-legittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti**

39. L-intimat Calleja eċċepixxa illi huwa dejjem mexa mad-disposizzjonijiet tal-liġi, u m'ghandux jsofri konsegwenzi ta' dan, u/jew jigi kkundannat responsabbli għad-danni;

40. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tieghu[38] l-intimat iccara l-fatt (peress illi dan il-punt gie mqajjem mir-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha) illi meta huwa fl-ewwel eccezzjoni tieghu eccepixxa illi mhuwiex il-legittimu kontradittur huwa kien qieghed jirreferi ghat-talbiet rikorrenti u mhux ghall-iskopijiet tal-kawza.

41. Il-Qorti tirrikonoxxi illi huwa minnu illi l-intimat Anthony Calleja ma jistax jwiegeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[39]:

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu*

[38] A fol. 216 et seq tal-process
[39] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

42. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimat Anthony Calleja mhuwiex sejjer jinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

D. <u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>

43. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.*

44. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[40]:

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to*

[40] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

terminate a tenant'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 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).

51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).

45. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

46. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'***Amato Gauci v. Malta***[41] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

47. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta*** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have*

[41] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

> *considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).*

Din il-Qorti tqis illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħda tilmenta r-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

48. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

49. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom ***Law of the European Convention on Human Rights***, jgħidu:

> *While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2* [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel

> Protokoll] *has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.*[42]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet ***James and Others v. The United Kingdom***[43] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

> *Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context*

[42] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[43] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et***[44] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita' tal-indħil tal-Istat fil-liberta' tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet ***Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et***[45], *"[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali."*;

[44] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)
[45] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

50. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet ***Cassar v. Malta***[46], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

> *61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicants' right of property.*

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

51. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>qabel</u> daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

> *3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali,*

[46] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

52. Ir-rikorrenti kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-*quantum* tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***[47]:

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

---

[47] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

53. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum;

54. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***[48] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

55. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat***[49]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** *(Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera*

[48] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[49] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

56. Dwar il-kera illi tiġi perċepita mir-rikorrenti u kienet qabel tiġi pperċepita minn missierha Carmelo Spiteri, jirriżulta mill-kopji tal-ktieb tal-kera ezebit a fol. 111 *et seq* tal-proċess illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' **€1,210.20** ossija €302.55 pagabbli kull tlett xhur[50]. Dan

[50] Ara Dok. AC 21 a fol. 131 tal-process

b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[51];

57. In oltre, ġialadarba l-intimat Anthony Calleja kien diġa jinsab fil-kirja tal-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxut bħala inkwilin, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellha r-rikorrenti u l-antekawża tagħha dwar meta kien ser jirnexxilha tiehu lura l-pussess tal-fond.

58. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir[52]. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[53]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531I tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħet marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqha mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kienux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

59. L-Avukat tal-Istat jeccepixxi fid-disa' paragrafu a fol. 25 tal-process:

> *Illi dejjem fuq l-ilment marbut mal-allegazzjoni tal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bil-miġja tal-* ***artikolu 1531D tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta*** *l-kera kellha tiżdied bi ħmistax fil-mija fis-sena bejn l-1 ta' Jannar, 2010 u l-31 ta' Diċembru, 2013, filwaqt li wara l-1 ta' Jannar, 2014 il-kera kellha tiġi stabbilita bi*

[51] A fol 77 tal-proċess. Il-valur lokatizju għal 2021 skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €4,649 fis-sena.
[52] Artikolu 1531 D Kap. 16
[53] A fol 77 tal-proċess

qbil bejn il-partijiet, u fin-nuqqas kellha tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda żgħira;

*Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera kummerċjali skond l-**artikolu 1531I tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta** mhijiex għal dejjem imma hija maħsuba li tintemm fis-sena 2028, li mhuwiex daqstant il-bogħod. Għalhekk il-perjodu ta' rilokazzjoni ma hijiex ad infinitum;*

*Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat. Għaldaqstant, ma hemmx ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali** (L-ewwel skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhix mistħoqqha;*

60. Din il-Qorti ma taqbilx ma dak eccepit mill-Avukat tal-Istat u dan kif gie diversi drabi ritenut mill-Qrati taghna. Fis-sentenza moghtija mill-Qorti tal-Appell fir-rikors kostituzzjonali fl-ismijiet **Louis Apap Bologna et. vs Avukat Generali,** deciza fis-sebgha u ghoxrin (27) t'Ottubru 2021[54]

*Il-Qorti żżid li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma taffetwax mill-piż li qiegħed iġorr sid il-kera. Kif diġa` qalet din il-Qorti fis-sentenza **John Pace et v. Avukat tal-Istat** et tat-28 ta' Jannar 2021:*

[54] 64/19RGM

"Huwa minnu wkoll dak li jgħidu l-appellanti fit-tieni argument tagħhom viz. illi llum, bis-saħħa tal-emendi li saru bl-Att X tal-2009, il-kiri huwa rivedut u miżjud perjodikament. Iż-żieda fil-kera, iżda, tinħadem fuq il-bażi tal-kera oriġinali, u awment, anke jekk sostanzjali, jekk maħdum fuq il-bażi tal-kera oriġinali jkun żgħir jekk il-kera oriġinali huwa baxx wisq. Biex ikun hemm awment li jagħti riżultat raġonevoli hu meħtieġ li kemm il-multiplier – il-kera attwali – u kemm il-multiplicand – ir-rata ta'żieda – ikunu realistiċi. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, iżda, ***il-kera, ukoll meta awmentat bis-saħħa tal-emendi tal-2009, xorta ma jilħaqx qies xieraq mal-kera li jagħti s-suq".***

10. Dak li ddeskriviet din il-Qorti fl-imsemmija sentenza hi wkoll issitwazzjoni li għandna fil-każ in eżami (ara rapport tal-Perit Godwin Abela inkarigat mill-atturi u l-Perit Paul Buhagiar inkarigat mill-Avukat tal-Istat). M'hemmx dubju li l-kera m'hijiex xierqa iktar u iktar meta tikkunsidra li bl-Att X tal-2009 l-inkwilini ta' kirjiet kummerċjali ngħataw garanzija li jkomplu jgawdu minn kirja li tiġġedded bis-saħħa tal-liġi, sas-sena 2028.Dan apparti l-fatt li f'kirjiet kummerċjali l-inkwilin ikun qiegħed jiġġenera qligħ finanzjarju bl-użu ta' proprjeta` ta' ħaddieħor u l-Avukat tal-Istat m'għamel ebda argument li b'xi mod jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li jiġġustifika li titkompla titħallas kera daqstant baxxa għal iktar snin. ***Hu veru li l-protezzjoni tal-kirja tkun qiegħda sservi sabiex l-inkwilin ikompli jaqla' l-għixien tiegħu. Madankollu dan isir a skapitu tas-sidien u dik ir-raġuni m'għandha x'taqsam xejn mal-interess ġenerali*** *iżda semmai mal-interess personali tal-inkwilin.*

61. L-istess inghad f' **Marco Bugelli et vs Avukat Ġenerali et.** [55] deċiż fid-disgha (9) ta' Mejju 2022:

> *għalkemm l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 jagħti l-possibilità lir-rikorrenti jirriprendu l-fond tagħhom fis-sena 2028 (ċioè sitt snin oħra), huma ser jibqgħu kostretti għal dan iż-żmien li baqa' li jirċievu l-kera tenwa bħal ma qegħdin idaħħlu fil-preżent u ser jibqgħu jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat.*
> *B'żieda ma' dan diġà r-rikorrenti ilhom snin b'idejhom marbutin ma jistgħux jitolbu dik il-kera mingħand l-inkwilini li jidhirlhom huma u fuq kollox m'għandhom l-ebda ċertezza li l-kirja ser tintemm fis-sena 2028 mingħajr indħil ulterjuri mill-Istat.*

62. Madanakollu, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat u l-intimat Anthony Calleja in kwantu jeċċepixxu illi s-sitwazzjoni nbiddlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

63. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi r-rikorrenti qegħda tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnha sa mill-1987[56]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali tagħha u tal-antekawża tagħha qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

---

[55] Rik. Kostituzzjonali Nru. 96/2019AF

[56] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 33 tal-proċess

64. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat*** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *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 intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa 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-rikorrent.*

65. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et***[57]

> *Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.*

66. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *qua* proprjetarja;

[57] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

67. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament, iżda, sa Mejju 2021**.

E. Likwidazzjoni ta' Kumpens

68. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħataw rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

69. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha bdiet issofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha r-rikorrenti**;

70. Ir-rikorrenti mhijiex qeghda tikkontesta il-fatt illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata ma jistax jippreċedi t-30 t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta[58];

71. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti akkwistat sehem ta' terz indiviz tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali tal-genituri taghha Carmelo Spiteri u Vincenza Spiteri u sussegwentement permezz ta' kuntratt ta' divizjoni bejn l-ahwa hija saret proprjetarja assoluta tal-istess hanut[59]. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, *inter alia,* fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet ***Austin***

[58] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 33 tal-proċess
[59] Vide testment **Dok. C** a fol. 8 tal-process u kuntratt ta' divizjoni **Dok. E** a fol. 16 tal-process

Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et[60], ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et***[61], ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud***[62], ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***[63]**, *Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat***[64] u ***Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et***[65], ir-rikorrenti hija għalhekk ukoll entitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-genituri taghha, u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

72. Mill-atti jirrizulta illi sad-data tal-publikazzjoni tal-kuntratt ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Marthese Felice u cjoe' sal-hdax (11) ta' Novembru 2008[66] ir-rikorrenti kellha biss sehem ta' terz (1/3) indiviz u ghalhekk sal-imsemmija data kwalunkwe kumpens huwa ta' terz filwaqt illi wara tali data sa' Mejju 2021 l-kumpens jithallas fl-intier tieghu. Ir-rikorrenti tikkonferma dan l-istat ta' fatt fin-nota tal-osservazzjonijiet taghha a fol. 204 tal-process.

73. Finalment, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq, mhux sejjer jingħata kumpens minn Mejju 2021 'il quddiem;

74. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-*quantum* dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnha**;

[60] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca
[61] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[62] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[63] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[64] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[65] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[66] **Dok. E** a fol. 16 tal-process

75. Skont il-**Perit Tekniku Dr. Konrad Xuereb**[67], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2021 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali (€)**
1987	1991	€ 548
1992	1996	€ 898
1997	2001	€ 1,605
2002	2006	€ 2,149
2007	2011	€ 3,389
2012	2016	€ 3,220
2017	2021	€ 4,649
	Ammont Globali	**€ 82,290**

76. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet ***Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et***[68], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem*

[67] Vide rapport tal-Perit Tekniku a fol 71 *et seq* tal-proċess.
[68] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

> *judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (***Grima vs Mamo et noe*** *– Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (***Cauchi vs Mercieca*** *– Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999;* ***Saliba vs Farrugia*** *– Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u* ***Calleja noe vs Mifsud*** *– Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*
>
> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (***Bugeja et vs Muscat et*** *– Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma sarux domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku u lanqas saret xi talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Għaldaqstant, din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport tal-Perit Tekniku, tiddikjara <u>illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha</u>;

77. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta mill-kotba tal-kera[69] illi l-kera globali perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' **<u>€18,533[70]</u>;**

78. F'dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta' **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet ***Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et*** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.* [*Cassar v. Malta,* 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; *J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; *Robert Galea v. Avukat Ġenerali et*, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; *Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et,* P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]

[69] **Dok AC1 –AC22** a fol 110 *et seq* tal-proċess
[70] Kera ta' €116.46 (LM50) kull tlett xhur mis-sena 1987 sa 2010; €225.77 kull tlett xhur fis-sena 2015, €237.06 kull tlett xhur fis-sena 2016; €248.91 kull tlett xhur fis-sena 2017; €261.36 kull tlett xhur fis-sena 2018; €274.42 kull tlett xhur fis-sena 2019; €288.14 kull tlett xhur fis-sena 2020 u €302.55 kull tlett xhur fis-sena 2021 – *ma jirrizultawx fil-process ircevuti ta' kera bejn is-sena 2011 u 2014 (pendenti l-proceduri quddiem il-Bord tal-Kera).*

79. F’dak illi jirrigwarda l-*quantum* tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-*formula* stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta***[71]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the “public interest”, such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall*

[71] Appl No 14013/19, 25 ta’ Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat)

and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off

payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet ***Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et***[72] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien* [cioe, minn meta ngħatat] *tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi."* Fis-sentenza fl-ismijiet ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[73], il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, *"Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)"* u li *"l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza* ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju."*;

80. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

    a. Il-valur totali ta' **kera perċepita mis-sena 1987 sas-sena 2021** kien fl-ammont ta' €18,533;
    Illi pero' mis-sena 1987 sas-sena 2008 (ossija meta sar il-kuntratt ta' divizjoni)[74] kellha sehem ta' terz (1/3) u ghalhekk l-ammont ta' kera li hija jew l-aventi kawza taghha rcieva kien jammonta ghas-somma ta' €3,416.16[75] filwaqt illi r-rikorrenti rceviet l-ammont intier ta' kera mis-sena 2009 sas-sena 2021 fl-ammont ta'

---

[72] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[73] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021
[74] **Dok. E** a fol. 16 et. seq tal-process
[75] Mis-sena 1987 sas-sena 2008 kienet tithallas il-kera annwali ta' €465.84 (€116.46 u cjoe LM50 kull tlett xhur) – b'kollox thallas l-ammont ta' €10,248.48 u ghalhekk terz jammonta ghas-somma ta' **€3,416.16**

€8,284.52 – b'kollox allura mis-sena 1987 sas-sena 2021 ir-rikorrenti ppercepit l-ammont ta' **<u>€11,700.68.</u>**

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellha tipperċepixxi kera fl-ammont ta' €82,290;

Illi pero' mis-sena 1987 sas-sena 2008 – ir-rikorrenti kellha sehem ta' terz indiviz (1/3) u cjoe' l-ammont ta' €10,926 filwaqt illi fis-sena 2009 hija saret proprjetarja assoluta u ghalhekk il-kera li kellha tippercepixxi r-rikorrenti f'dan il-perijodu kien ta' €49,512 b'kollox fl-ammont ta' **<u>€60,438.</u>**

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€60,438 – **30% għall-interess ġenerali** = €42,306.60

€42,306.60 – **20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri** = €33,845.28

€33,845.28 - €11,700.68 **kera perċepita** = **<u>€22,144.60</u>**

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' tnejn u ghoxrin elf, mija u erbgha u erbghin Ewro u sittin centezmi **<u>(€22,144.60).</u>**

In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhijiex sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku.

81. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€6,000)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin u l-fatt illi danni non-pekunjarji ma jintirtux;

82. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet .

F. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

83. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kienetx tidħol fl-ispejjeż illi tintavola il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħha per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat;

Decide

84. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel talba rikorrenti, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' lokazzjoni sforzata lill-intimat Anthony Calleja ghall-fond ossija hanut bin-numru mija u tlieta u disghin (193), Brared Street, Birkirkara u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) **<u>limitatament sa Mejju 2021</u>**.

ii. **<u>Tastjeni</u>** milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u t-tielet talbiet rikorrenti, stante illi, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti waqfet f'Mejju 2021;

iii. **<u>Tilqa'</u>** r-raba, ħames u sitt talbiet rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-

operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **tnejn u ghoxrin elf, mija u erbgha u erbghin Ewro u sittin centezmi (€22,144.60)** u danni non-pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef Ewro (€6,000)** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

iv. **<u>Tiċħad</u>** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat Anthony Calleja in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur