QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 18 ta' Novembru 2024

Numru : 5

Rikors Kostituzzjonali numru 109/2018/1 LM

***Bank of Valletta p.l.c.* (C 2833)**

v.

**L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat;
Martin Aquilina; u b'dikriet tat-2 ta' Diċembru 2019
issejħet fil-kawża Juliana Aquilina**

1. Dan huwa appell tal-konvenut Martin Aquilina u tal-imsejħa fil-kawża Juliana Aquilina minn sentenza mogħtija fit-28 ta' Settembru 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur imħarsin taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju, minbarra li

ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens, iddikjarat illi l-konjuġi Aquilina "ma jistgħux ikomplu jinvokaw il-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jew taħt xi liġi oħra, biex jibqgħu jokkupaw il-fond". L-appell jolqot kemm is-sejbien ta' ksur kif ukoll ir-rimedju li jolqot lill-appellanti Aquilina.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »4. Is-soċjetà rikorrenti tgħid li hija kienet akkwistat il-fondi … il-Belt Valletta, (minn issa 'l quddiem flimkien 'il-fond') li jinfdu ma' xulxin, mingħand is-soċjetà *Trident Developments Limited* permezz ta' kuntratt ta' akkwist fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-27 ta' Jannar, 2006, liema fond kien soġġett għal kirja favur l-intimat Martin Aquilina. Tgħid li dan tal-aħħar għadu jokkupa l-fond u dan versu kera irriżorja meta pparagunata mal-valur tal-fond fis-suq tal-proprjetà. Fis-sena 2016, hija kienet talbitu sabiex jirritorna l-pussess tal-fond u jiżgombra mill-istess, iżda huwa baqa' inadempjenti. Is-soċjetà rikorrenti tirrileva li bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-Parlament Malti kien irrikonoxxa l-preġudizzju illi l-liġijiet tal-kera kienu qed joħolqu lil sidien ta' proprjetà mikrija lil terzi, u għalhekk dan l-Att jiddisponi kif il-kirjiet tagħhom għandhom jiżdiedu. Is-soċjetà rikorrenti hawn tagħmel riferiment għall-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili, u tissottometti li minkejja dak li jipprovdi għalih l-imsemmi artikolu, sallum għadu mhux ippubblikat l-indiċi tal-valur kummerċjali tal-proprjetà, u għalhekk, finnuqqas ta' qbil, il-kera kellha tiżdied skont il-liġi, jiġifieri bir-rata ta' 5% kull sena. B'hekk il-kera tal-fond illum ġiet awmentata għal €7,929.28 fis-sena, li titħallas kull sitt xhur bil-quddiem, u dan kif jirriżulta miċċedola ta' depożitu ppreżentata mill-intimat Aquilina taħt l-awtorità tal-Qorti tal-Maġistrati (Malta). Tikkontendi li madankollu din ir-rata hija waħda irriżorja meta pparagunata mal-valur tal-fondi fis-suq ħieles. In sostenn ta' dan hija tagħmel riferiment għar-rapport tal-perit … fejn il-valur lokatizju tal-fond ġie indikat fis-somma ta' €84,667, li tgħid huwa iktar minn għaxar darbiet mill-ammont ta' kera li jista' jintalab illum bil-liġi. Dan id-distakk bejn il-valur lokatizju proprju u l-kera li titħallas lilha skont il-liġi huwa tant sproporzjonat li joħloq preġudizzju qawwi u inġustifikabbli fil-konfront tagħha. Tirrileva li l-intimat Aquilina permezz tal-ittri uffiċjali 3214/2017 u 1792/2018, ġie interpellat sabiex jiżgombra mill-fond, b'dana li baqa' inadempjenti. B'hekk hija qiegħda tiġi mċaħħda mhux biss minn rata ta' kera ġusta, iżda hija qiegħda wkoll tiġi mċaħħda mit-tgawdija u mill-pussess tal-fond in kwistjoni, u dan mingħajr kumpens xieraq għat-teħid sforzuż, sabiex b'hekk il-kirja viġenti tal-imsemmi fond kienet tikser id-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta (minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'), u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali (minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni')... ... ...«

3. L-attur għalhekk talab illi l-qorti:

»1. tiddikjara … illi l-kirja viġenti tal-proprjetajiet … lill-intimat Martin Aquilina u lill-kjamata in kawża Juliana Aquilina qed tinibixxi lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha u tikser d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

»2. tiddeċiedi dwar rimedju li jixraq lil din is-sitwazzjoni u għalhekk tiddikjara xolta l-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimat Martin Aquilina u l-kjamata in kawża Juliana Aquilina fir-rigward tal-proprjetajiet … u tordna l-iżgumbrament tal-istess intimat Martin Aquilina u tal-kjamata in kawża Juliana Aquilina mill-fond *de quo* sabiex ir-rikorrenti tingħata l-pussess effettiv tal-istess fondi;

»3. tiddeċiedi alternattivament illi l-intimat u l-kjamata in kawża Juliana Aquilina ma għandhom l-ebda dritt legali illi isostnu il-pożizzjoni tagħhom u / jew xi protezzjoni għall-okkupazzjoni tal-imsemmi proprjetajiet … taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew taħt xi liġi oħra biex ikomplu jokkupaw l-istess fond;

»4. tiddikjara … illi l-intimati huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew kwalsiasi liġi oħra li żammet lill-intimat Aquilina u lill-kjamata in kawża Juliana Aquilina fil-pussess tal-fondi fuq imsemmija li ma kreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin u dan *ai termini* tal-artikolu 41 jew kwalsiasi artikolu ieħor tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

»5. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti u dan ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;

»6. tordna li l-intimati jħallsu l-istess kumpens u danni likwidati;

»7. tagħti kull rimedju li jidhrilha xieraq u opportun.

»Bl-ispejjeż … … …«

4. L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, wieġeb hekk:

»... … …

»2. L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mis-soċjetà rikorrenti m'huwiex applikabbli għaliex il-kirja ta' Aquilina hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-Aartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

»3. … … …

»4. Il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li permezz tiegħu l-intimat Aquilina qiegħed jokkupa l-fond in kwistjoni daħal fis-seħħ ferm qabel li s-soċjetà rikorrenti xtrat il-fond *de quo*.

»5. Is-soċjetà rikorrenti kienet konsapevoli tal-fatt li hija kienet qed tixtri l-fond 'mgħobbija bil-kirja tal-proprjetajiet hawn fuq imsemmija mill-intimat Martin Aquilina' u dan kif muri fil-ħames premessa tar-rikors promotur. Is-soċjetà rikorrenti daħlet għal kuntratt ta' xiri b'mod volontarju bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-kuntratt (inkluż għalhekk il-ftehim tal-awturi tagħhom mal-intimat

Aquilina), bħal ma l-awtur tar-rikorrenti daħlu b'mod volontarju għal ftehim lokatizzju mal-intimat Aquilina. B'dan ifisser għalhekk li s-soċjetà rikorrenti daħlet fiż-żarbun tal-awturi tagħha u hija aċċettat li tkun marbuta b'dak li għamlu huma daqslikieku kien sar minnha, inkluż għalhekk il-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond.

»... … …

»7. Il-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat minn Martin Aquilina fuq bażi legali u għalhekk m'għandniex każ ta' teħid jew deprivazzjoni ta' proprjetà min-naħa tal-istat kif imsemmi fl-ewwel parti tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi r-relazzjoni ta' kera kienet imnissla mir-rieda ħielsa tal-partijiet jew l-awturi tagħhom.

»... ……

»11. 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' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizji ġew imposti mill-awtur tas-soċjetà rikorrenti stess bi qbil mal-inkwilin mingħajr l-intervent tal-istat. Meta l-awtur tar-rikorrenti iffirma l-kuntratt tal-lokazzjoni u ffissa l-kera huwa kien jaf b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kera wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrent ma jistax jilmenta fuq il-valur baxx tal-kirja. Ma kienx l-istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. *Multo magis* imbagħad ma kien hemm xejn fil-liġi li kien iżomm lill-awtur tal-bank li jistabbilixxi awmenti perijodiċi tal-kera.

»… … …

»15. L-esponenti jeċepixxi l-improponibilità tat-talba abbażi tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni u dan *stante* li dan l-artikolu japplika biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-liġi Maltija għaliex m'huwiex inkluż fit-tifsira ta' 'Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali' kif riprodotta fl-artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u lanqas ma ġie traspost fil-liġi domestika skont l-artikolu 3(3) tal-Kap. 304 tal-Liġijiet ta' Malta.

»... … …«

5. Il-konvenut Aquilina wieġeb illi:

»3. … … … l-eċċipjenti ma kiser ebda liġi, avalla ruħu mil-liġijiet fis-seħħ, li inċidentalment għadhom fis-saħħ illum, u għalhekk ma għandux għaliex jirrispondi personalment;

»4. l-esponent dejjem ħallas il-kera fil-ħin u kif suppost skont il-liġi … … …;

»5. … … …

»6. … … … in kwantu l-allegazzjoni li s-soċjetà rikorrenti ma għand-hiex mezzi li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha, … jeżistu diversi rimedji fil-liġi, fosthom l-artikolu 8 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jirrendu dan possibbli;

»7. konsegentement l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jistax jiġi invokar fil-każ tal-kirja *de quo stante* li l-kirja hija waħda protetta taħt id-disposizzjoniiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.«

6. L-imsejħa fil-kawża għamlet tagħha l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenut żewġha.

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»... … …

»2. tilqa' it-tieni u l-ħmistax-il eċċezzjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat, u tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

»... … …

»4. tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti u tilqa' il-kumplament tat-talbiet tagħha, iżda limitatament għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha tat-tgawdija tal-fond kif protetti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

»5. tiddikjara li l-intimat Martin Aquilina u l-kjamata fil-kawża Juliana Aquilina ma jistgħux ikomplu jinvokaw il-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew taħt xi liġi oħra, biex jibqgħu jokkupaw il-fond;

»... … …

»Il-qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

»Il-qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal sesta parti ($^1/_6$) mis-soċjetà rikorrenti, u l-kumplament mill-intimat Avukat tal-Istat.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li huma relevanti għall-appell tal-konjuġi Aquilina u li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Konsiderazzjonijiet legali

»... … …

»28. Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand is-soċjetà rikorrenti, kif soġġett għall-pattijiet u għall-kundizzjonijiet lokatizji miftehma bejn l-antekawża tagħha u tal-inkwilina l-kjamata fil-kawża. Imma minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, senjatament l-artikolu 5 tiegħu, din tal-aħħar akkwistat id-dritt li tibqa' iżżomm il-fond taħt titolu ta' kera u kif regolata mill-istess disposizzjonijiet, b'kera li, permezz tal-awmenti annwali li pprovdew għalihom id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, illum leħqet €7,929.28 fis-sena.

»29. L-intimat Avukat tal-Istat jinsisti fir-raba' eċċezzjoni tiegħu li l-Kap. 69, li bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tiegħu l-intimat Aquilina qed jokkupa l-fond mertu tal-kwistjoni odjerna, daħal fis-seħħ sew qabel ma s-soċjetà rikorrenti kienet xtrat l-istess fond. Permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu, huwa jkompli jikkontendi li meta s-soċjetà rikorrenti akkwistat il-fond b'mod volontarju kif soġġett għall-kirja preżenti, hija kienet konsapevoli tal-liġi applikabbli, bħal ma kienu l-awturi tagħha li daħlu b'mod volontarju għall-ftehim lokatizju. Għalhekk is-soċjetà rikorrenti daħlet fiż-żarbun tal-awturi tagħha fejn hija aċċettat li kienet marbuta b'dak li għamlu huma daqslikieku sar minnha, inkluż il-kwantum tal-kera li kellha titħallas. Imma din il-qorti tgħid li għalkemm l-awturi tas-soċjetà rikorrenti kienu konsapevoli tal-effetti tal-liġi applikabbli, dan ma jfissirx li huma kellhom għażla libera f'dak li għamlu, għaliex dawn ma setgħu bl-ebda mod jeħilsu mill-effetti restrittivi tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 f'dak li għażlu li għamlu. Tikkonsidra wkoll li lanqas setgħu jipprevedu li maż-żmien il-valur lokatizju tal-fond fis-suq kien ser jiżdied b'mod daqshekk qawwi, u għalhekk ċertament ma jistax jitqies li huma kienu qegħdin jaċċettaw din is-sitwazzjoni imprevedibbli. Meta mbagħad is-soċjetà rikorrenti għażlet li takkwista l-fond mingħandhom, hija wkoll ma kellha l-ebda għażla f'dak li jirrigwarda l-applikabbilità tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Lanqas hi ma setgħet tipprevedi li sittax-il sena wara, il-valur lokatizju kien ser jinbidel tant li d-differenza bejn dak li attwalment qed jitħallas lilha u l-imsemmi valur lokatizju kien ser ikun wieħed daqstant qawwi, iżda fl-istess ħin hija kellha tibqa' soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li kienu jillimitaw l-isfruttamant tal-fond b'mod ekonomiku. Għaldaqstant il-qorti tikkonsidra li l-intimat Avukat tal-Istat m'għandux raġun, u tiċħad ir-raba', il-ħames, is-seba' u l-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu.

»… … …

»31. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (minn issa 'il-Qorti Ewropea'), il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

»… … …

»35. Il-qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont li l-valur lokatizju annwali ta' €60,000.00 mogħti mill-perit tekniku ġudizzjarju fir-rapport tiegħu, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera baxxa perċepita mis-soċjetà rikorrenti; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, u ta' dan il-qorti tgħid li huwa xhieda l-Att XXXI tal-1995, fejn fost oħrajn ma baqgħux jgħoddu d-disposizzjonijiet tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 għal kirjiet li ġew magħmula wara l-1 ta' Ġunju 1995, tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u

d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Filwaqt li tqis wkoll li għalkemm skont l-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili l-kirja preżenti għandha tintemm fl-2028, is-soċjetà rikorrenti ser tibqa' fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt terġax tieħu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħha għaliex ir-rieda tal-legislatur dejjem tibqa' suprema. … … … Fil-qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew u għadhom limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Kif irrilevat din il-qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil fil-każ odjern. Il-qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn is-soċjetà rikorrenti ġiet kostretta li ġġorr piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll hija ġarrbet ksur tal-jedd fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-possedimenti tagħha.

»… … …

»40. Il-qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula, il-jeddijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti kif protetti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew leżi. Huwa għalhekk li l-qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilha, u dan filwaqt li tqis li fiċ-ċirkostanzi odjerni, fejn jirriżulta saħansitra li d-drittijiet fundamentali tagħha kienu ilhom jiġu leżi mill-2006, jiġifieri s-sena li fiha hija akkwistat il-fond in kwistjoni, sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tkun rimedju suffiċjenti. Iżda lanqas tista' tilqa' it-tieni talba tas-soċjetà rikorrenti għax-xoljiment tal-kirja u għall-iżgumbrament tal-intimat Aquilina u tal-kjamata fil-kawża, u dan għar-raġuni li dawn il-kwistjonijiet jaqgħu fil-kompetenza esklużiva tal-Bord li Jirregola l-Kera, u ma tirriżulta l-ebda raġuni għaliex din il-qorti għandha tindaħal u tinvestiga l-imsemmija kwistjonijiet. ... ...

»... … …

»44. Għalhekk il-qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li (a) is-soċjetà rikorrenti ilha għal dawn l-aħħar sittax-il sena tbati minn vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tat-tgawdija tal-proprjetà tagħha; (b) l-ammont ta' kera li s-soċjetà rikorrenti setgħet tipperċepixxi li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet, meħud in konsiderazzjoni l-kera ta' €60,000 fis-sena kif stmata mill-perit tekniku ġudizzjarju fir-rapport tiegħu ppreżentat fl-24 ta' Jannar, 2019; (ċ) il-valur fis-suq tiegħu huwa sostanzjalment imnaqqas minħabba ċċirkostanzi kollha tiegħu; u (d) iridu jgħaddu għexieren ta' snin qabel is-soċjetà rikorrenti tista' tirkupra mill-kirja l-prezz flimkien mat-taxxa li ħallset fuq l-att tal-akkwist tal-2006. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-soċjetà rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

»... … …«

9. Il-konvenuti Aquilina appellaw b'rikors tad-19 t'Ottubru 2022 li għalih wieġeb l-attur fil-31 t'Ottubru 2022. L-Avukat tal-Istat ma weġibx għall-appell tal-konjugi Aquilina.

10. Peress li t-tieni, it-tielet u r-raba' aggravji tal-konvenuti Aquilina huma marbutin ma' xulxin – għax ilkoll jolqtu dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur imħarsa bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea – din il-qorti sejra tqishom flimkien.

11. It-tieni aggravju tal-appell ġie mfisser hekk:

> »Dwar it-tieni aggravju
>
> »Huwa stat ta' fatt li l-bank rikorrenti kien konxju tal-fatt illi l-proprjetajiet … kienu okkupati mill-inkwilini u li jiġi f'din il-kawża u jsostnu li nkissru d-drittijiet fondamentali tagħhom huwa abbuż tal-proċeduri.
>
> »Il-bank kif ġie kkonfermat mill-*administration manager*, Rachel Darmanin, fis-27 ta' Marzu 2019, li spjegat li l-ewwel korrispondenza mal-bank rikorrenti kien hekk meta xtraw il-binja fl-2006 kien mikri lil terzi u bdew jaċċettaw kirja minnufih kif saru sidien u saħansitra aċċettaw il-pagamenti bl-awmenti.
>
> »In kontro eżami fit-23 ta' Ġunju 2021 sostniet li meta l-bank rikorrenti xtara l-fond kull ma kienu rċevew kien il-kuntratt fejn ssemma Martin Aquilina ġo fih. Meta mistoqsija dwar dak li rriżulta mill-*file* tal-bank rikorrenti dwar l-inkwilinat, dwar il-fatt li l-bank rikorrenti kien qiegħed jixtri fond li kien fih kerrej, ix-xhud evitat ir-risposta u kellha tkun il-qorti stess li assumiet ir-risposta meta l-qorti ddikjarat:
>
> > »"Meta tagħsarha hija le. Li ma jirriżultax mill-*file* ħlief fil-kuntratt jekk il-kuntratt huwa parti mill-*file*."
>
> »Huwa għalhekk li din mhijiex il-kawża tradizzjonali fejn persuna jiret jew tiret il-fond suġġett għall-kirja. Il-bank rikorrenti kienu konxji tal-fatt li qatt ma kienu se jingħataw il-fond lura għaliex il-kuntratti ffirmati kienu għal perjodi li jiġġeddu fuq id-diskrezzjoni tal-inkwilin u sal-lum il-ġurnata l-intenzjoni tal-inkwilin kien li jkomplu jiġġeddu l-kuntratti.
>
> »Ir-realtà hija li l-bank rikorrenti kienu kuntenti bil-ftehim u l-prezz tal-proprjetà u kienu kuntenti li jiftħu l-uffiċini tagħhom maġenb il-ħanut tal-appellanti u jkomplu jikru dan l-istess fond.
>
> »Terġa' ssir riferenza għall-każistika ċitata quddiem l-ewwel qorti fejn ġie diskuss il-punt kruċjali dwar il-konxjament tal-inkwilinat fil-kawża Cecilia Josephine Depasquale *et v.* L-Avukat tal-Istat (6/2020), deċiża

fl-20 ta' Mejju 2022, liema kawża kkwotat is-sentenza Rose Borg *v.* Avukat Ġenerali *et* (51/2016), deċiża fil-11 ta' Lulju 2016 fejn il-qorti spjegat li:

> »"Li kieku l-attriċi u l-awturi tagħha tassew kienu ħielsa jidħlux jew le fil-kuntratt tal-1981, u għażlu li xorta jidħlu fih għalkemm kienu jafu bid-drittijiet li kellu l-utilista meta jagħlaq iċ-ċens, l-Avukat Ġenerali kien ikollu raġun igħid illi l-attriċi ma tistax issa tilmenta bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha.«

12. It-tielet aggravju tal-konjugi Aquilina ġie mfisser hekk:

> »Dwar it-tielet aggravju
>
> »Din il- qorti għandha tagħmel distinzjoni, distinzjoni li l-ewwel qorti m'għamlitx, bejn is-sidien li jirtu l-fond permezz ta' wirt jew legat, liema fond ikun suġġett għall-kirja, u dawk l-persuni li jidħlu u jixtru volontarjament. Il-qorti ma tistax tittrattahom bl-istess mod, għaliex wieħed irid janalizza l-att volontarju.
>
> »Il-bank rikorrenti qatt ma seta' jitlob kumpens għal dawn is-snin kollha għaliex huwa konxjament daħal, ffirma u xtara l-proprjetà in kwistjoni. Jekk kien hemm parti li sofriet leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali tagħha kienet is-soċjetà venditriċi … li għażlet li qatt ma tintavola proċeduri ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali.
>
> »Jerġa' jiġi ritenut li l-bank rikorrenti għażel jixtri u jikkonkludi dan il-kuntratt ta' xiri fis-sena 2006, f'dan il-każ għar-raġunijiet ta' negozju, la darba il-bank huwa *di natura* bank kummerċjali, liema xiri sar volontarjament, diġà konxju b'inkwilinat fis-seħħ. Inkwilinat li kien u għadu sal-lum ġestit mill-werrieta.
>
> »Din mhijiex kirja li ġiet imposta fuq il-bank rikorrenti minħabba l-liġijiet ta' dak iż-żmien u *cioè* qabel is-snin 1995. Din hija sempliċi bejgħ ta' proprjetà, liema bejgħ kien suġġett għall-kirja kummerċjali u, konxju ta' dan il-fatt, il-bank xorta waħda ddeċieda jikkonkludi dan il-kuntratt u jixtri l-fond in kwistjoni.
>
> »*Inoltre*, ma jistax jiġi argumentat li f'din is-sitwazzjoni partikolari l-bank huwa intitolat għall-kumpens a bażi tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol u dan għaliex il-bank ma ġiex imċaħħad mill-possedimenti tagħhom, xtraw proprjetà li kienet soġġetta għall-ftehim ta' kirja li, minkejja l-emendi u l-liġijiet *in vigore*, xorta waħda għandu japplika l-ftehimiet ta' lokazzjoni. Din is-sitwazzjoni bl-ebda mod ma kienet imposta fuqhom.
>
> »*Ergo* la l-bank rikorrenti kien liberu li ma jixtrix il-proprjetà in kwistjoni, huwa inġustifikabbli li wara għaxar snin wieħed jiftaħ kawża għall-kumpens a bażi tal-ksur tad-drittijiet fondamentali.«

13. Ir-raba' aggravju ġie mfisser hekk:

> »Dwar ir-raba' aggravju
>
> »Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kienet kompletament żbaljata meta ddikjarat:

»“li minkejja li r-rikorrenti kienu konsapevoli tal-effetti tal-liġi applikabbli dan ma jfissirx li kellhom għażla libera f’dak li għamlu.”

»Din hija konklużjoni skorretta u peress li ħadd ma ġiegħel lill-bank jixtri l-proprjetà. Il-fond qatt ma spiċċa għand il-bank permezz ta’ wirt u *cioè* sitwazzjoni fejn ma kellhomx għażla u/jew kontroll fuqha għajr li jirtu l-proprjetà bil-kirja b’kollox; kienet għażla libera, id-deċiżjoni ta’ xiri kienet waħda kompletament fid-diskrezzjoni tad-diretturi tal-bank stess u bla dubbju dan il-fatt inċida fuq il-prezz tal-fond. Ma irriżultax mill-atti li għażla ma kinetx waħda libera.

»*Inoltre*, fis-sena 2006, il-bank prinċipali ta’ Malta kellu l-għażla li ma jixtrix. Seta’ jsib x’imkien ieħor fil-Belt Valletta mingħajr okkupant però xorta waħda ddeċieda li jixtri fond għal prezz aħjar, fond li kien suġġett għall-kirja in kwistjoni.

»Il-fatt huwa li l-bank kien konsapevoli tal-liġijiet *in vigore*, il-bank kien konsapevoli bil-fatt li l-liġijiet ta’ qabel l-1 ta’ Ġunju 1995 kienu protetti u xorta waħda ddeċidew li jkomplu bil-proċess ta’ xiri u bejgħ.«

14. Dawn it-tliet aggravji lkoll jolqtu dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti qalet hekk:

»... ... ... Meta ... s-soċjetà rikorrenti għażlet li takkwista l-fond mingħandhom [mingħand il-predeċessuri fit-titolu tagħha], hija ... ma kellha l-ebda għażla f’dak li jirrigwarda l-applikabbilità tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Lanqas hi ma setgħet tipprevedi li, sittax-il sena wara, il-valur lokatizju kien ser jinbidel tant li d-differenza bejn dak li attwalment qed jitħallas lilha u l-imsemmi valur lokatizju kien ser ikun wieħed daqstant qawwi, iżda fl-istess ħin hija kellha tibqa’ soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, li kienu jillimitaw l-isfruttamant tal-fond b’mod ekonomiku. Għaldaqstant il-qorti tikkunsidra li l-intimat Avukat tal-Istat m’għandux raġun, u tiċħad ir-raba’, il-ħames, is-seba’ u l-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu.«

15. Fil-fehma ta’ din il-qorti l-konklużjoni li waslet għaliha l-ewwel qorti hija waħda tajba.

16. Huwa prinċipju stabbilit – kemm fil-ġurisprudenza lokali kif ukoll f’dik Ewropea – illi l-fatt li persuna tkun taf illi fond huwa soġġett għal kirja protetta bid-disposizzjonijiet relevanti tal-liġi (f’dan il-każ bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta) u xorta waħda tiddeċiedi li tixtrih ma jfissirx b’daqshekk illi hi rrinunzjat għad-drittijiet li tikseb bħala sid tal-proprjetà, fosthom id-dritt li tikri b’kera xieraq (ukoll meta mqabbel mal-prezz li ħallset biex

kisbet il-proprjetà), li ma ġġeddidtx il-kiri meta jintemm iż-żmien miftiehem u li tgawdi ħwejjiġha kif tixtieq.

17. F'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ tallum għalhekk xorta waħda hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur imħarsa bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll għax l-attur ma setax jinqeda bil-proprjetajiet tiegħu kif xtaq hu iżda kien kostrett li jirċievi l-kera kontrollat f'ammont ferm anqas milli jagħti s-suq ħieles.

18. Hekk qalet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tat-3 ta' Ottubru 2014 fil-każ fl-ismijiet R & L, S.R.O. and others *v*. The Czech Republic:

> »102. ... ... the issue here is not whether the applicants were able to choose whether or not to become owners of the houses but whether they could determine the use of the property after they became owners ... ...
>
> »103. A parallel question is whether Article 1 of Protocol No. 1 protects an applicant who voluntarily purchased a property like R & L, s.r.o. ... ... while being aware of restrictions imposed on the property that may contravene the Convention... ... ... Indeed, the protection provided by the Convention in the previous cases was never made dependent on the way applicants had acquired their landlords' rights ... ...
>
> »... ... ...
>
> »104. Moreover, the Court cannot overlook the fact that the then legislation which deprived the landlords concerned of the possibility to increase the rents put all of them in a situation of risk that they could not use their property in the conditions guaranteed by Article 1 of Protocol No. 1 which would correspond to the term "use" contained in Article 1 of Protocol No. 1 ... ...
>
> »105. The Court notes that the applicants never explicitly agreed to the level of rent paid by their tenants in the rent-regulated flats. When they had acquired their respective houses those rents had been set with regard to the rent regulations applicable at the time. The applicants could not have increased the rents above the maximum amounts set by the State, nor freely terminated the rent agreements and concluded new ones with different – higher – levels of rent.
>
> »106. As to the Government's argument that the landlords had implicitly waived their right to set the level of rents, the Court considers that waiving a right necessarily presupposes a possibility of exercising

> it. There is no waiver of a right in a situation where the person concerned has never had the option of exercising that right and thus could not waive it.
>
> »107. Accordingly, the Court considers that the rent-control regulations constituted an interference with the landlords' right to use their property.«[1]

19. Huwa ċar illi l-fatt li l-attur għażel li jixtri l-proprjetajiet għalkemm kien jaf li dawn kienu soġġetti għal kirjiet kontrollati ma jnaqqasx il-jedd tiegħu għat-tgawdija ta' dawk il-proprjetajiet u lanqas għal kumpens għal dak il-ksur, għalkemm fil-likwidazzjoni ta' dan il-kumpens jista' jitqies ukoll il-prezz li ħallas biex kiseb il-proprjetajiet.

20. Din il-qorti għalhekk ma taqbilx mal-argument tal-appellanti li għandha ssir "distinzjoni ... bejn is-sidien li jirtu l-fond permezz ta' wirt jew legat ... u dawk l-persuni li jidħlu u jixtru volontarjament ...". Il-liġi tagħti drittijiet lis-sidien irrispettivament mill-mod ta' kif dawn ikunu kisbu l-proprjetà, jekk hux b'wirt jew inkella b'titolu oneruż.

21. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, t-tieni, t-tielet u r-raba' aggravji tal-appell ma għandhomx jintlaqgħu.

22. Fadal l-ewwel aggravju li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li "l-intimat Martin Aquilina u l-kjamata fil-kawża Juliana Aquilina ma jistgħux ikomplu jinvokaw il-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jew taħt xi liġi oħra, biex jibqgħu jokkupaw il-fond", u li ġie mfisser hekk:

---

[1] Ara wkoll Cassar *v.* Malta, Q.E.D.B. 30 ta' April 2018 (rik. 50570/13), §§ 48 *et seq.* u Zammit u Attard Cassar *v.* Malta, Q.E.D.B. 30 ta' Ottubru 2015, (rik. 1046/12), §§ 50 *et seq.*

»L-intimati ħassuhom aggravati in parti bis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fejn ma laqgħetx l-eċċezzjonijiet minnhom imqajma fosthom fejn minn jeddha tat lis-soċjetà aktar minn dak li talbet hija stess fit-talbiet formanti parti mir-rikors ġuramentat.

> »"… l-intimat Martin Aquilina u l-kjamat in kawża Juliana Aquilina ma jistgħux ikomplu jinvokaw il-protezzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jew taħt xi liġi oħra, biex jibqgħu jokkupaw il-fond."

»… … …

»Il-qorti kienet żbaljata meta ordnat li l-inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offruta taħt kwalunkwe liġi oħra u dan għaliex ma tistax tkun talba ġenerika u tipprova tilqa' kull liġi, għad ikun hemm talba sabiex tiġi ddikjarata li dik il-liġi speċifika fil-konfront tiegħek hija bi ksur tad-drittijiet fondamentali u mbagħad talba *ad hoc*.

»... … …

»Il-familja tal-kjamata in kawża Juliana Aquilina kienu daħlu f'żewġ skritturi ta' kera mal-medda ta' diversi snin, bl-aħħar kuntratt ta' kera ffirmat fis-sena 1976, liema kirjiet għadhom okkupati u utilizzati minnhom għall-iskopijiet li oriġinali li għalihom kienet ingħatat il-kirja.

»Fis-sena 2006 meta l-kirjet kienu għadhom viġenti u magħrufa minn kulħadd, il-bank rikorrenti xtraw … binja … ġewwa l-Belt Valletta, liema bini kien ġà mgħobbi bil-kirjiet kummerċjali inkluż il-kirja mertu tal-proċeduri odjerni.

»Minkejja l-bdil tas-sidien, l-intimati dejjem ħallsu dak minnhom dovut, bl-awmenti skond il-liġi, fil-ħin hekk kif joħroġ ċar fid-dati tal-irċevuti, u s-sidien il-ġodda, il-bank rikorrenti, qatt ma kellu problema b'dan. Dan il-fond inbigħ lill-bank rikorrenti hekk kif ikkonfermat minn Rachel Darmanin, impjegata tal-*Bank of Valletta* fix-xhieda tagħha tas-27 ta' Marzu 2019 fejn spjegat li l-proprjetarju ta' dan il-fond huwa l-*BoV*. "Dan il-fond inxtara fis-27th January 2006 mal-bqija tal-binja ovvjament bit-tenant ġo fih".

»L-intimati meta din il-kirja nxtrat mill-bnk rikorrenti bdew jħallsu lill-bank direttament u fil-fatt Rachel Darmanin tikkonferma li "*in the meantime* Mr Martin Aquilina kien qiegħed qed iħallas il-pagamenti u aħna konna qiegħdin naċċettawhom ...".

»Il-bank xtara fond mikri, fond li kien jaf li huwa fond protett mill-liġijiet fis-seħħ. Dan fih innifsu kellu impatt dirett fuq il-prezz tal-proprjetà mixtri mill-bank, fatt u kwistjoni li l-bank għażel li ma jikkummentax fuqu.

»Ftit ta' snin ilu, il-bank rikorrenti waqaf jaċċetta l-kera mingħajr raġuni valida, u b'hekk l-intimati bdew jiddepożitaw il-kera fir-reġistru tal-qorti.

»Din mhijiex kirja li ġiet imposta fuq il-bank rikorrenti minħabba l-liġijiet ta' dak iż-żmien u *cioè* qabel is-snin 1995. Din hija sempliċi bejgħ ta' proprjetà, liema bejgħ kien suġġett għal kirja kummerċjali u, konxju ta' dan il-fatt, il-bank xorta waħda ddeċieda jikkonkludi dan il-kuntratt u jixtri l-fond in kwistjoni.

»Mill-qari tat-talbiet wieħed jara li kien hemm talba speċifika sabiex l-intimat jiġi inibit milli jistrieħ fuq il-protezzjoni tal-Kap. 69 u talba

ġenerika dwar liġijiet oħra. L-intimati jsostnu li talba ġenerika ma hiex enforzabbli u l-qrti ma kellhiex tilqa' din it-talba ġenerika.

»… … Sabiex l-ewwel qorti tiddikjara li wieħed ma jistax jkompli jistrieħ fuq il-protezzjoni offruta mill-liġi, dik il-parti għandha l-ewwel tagħmel riferenza għal-liġi partikolari u tispjega il-mod kif dik il-liġi qiegħda tilledi d-drittijiet fondamentali tal-bniedem, sussegwentement titlob dikjarazzjoni mill-qorti li dik il-liġi partikolari fil-konfront tagħha qiegħda tikser id-drittijiet fondamentali tagħha, u a bażi ta' dik id-dikjarazzjoni wieħed imbagħad jista jitlob lill-qorti sabiex tagħti kull rimedju xieraq.

»L-ewwel qorti però ma tistax mingħajr ma tidħol fil-fatti partikolari tal-każ, u l-fatti partikolari tal-każ fir-rigward ta' dan l-artikolu *per se*, tiddikjara b'mod ġenerali li jitneħħa l-protezzjoni tal-liġi mingħajr riferenza għal liema artikolu jew ksur qiegħda tiġi diskussa. Din il-qorti hija intiża sabiex tipproteġi d-drittijiet tas-sidien u fejn huwa ġust tiddikjara li dispożizzjoni fil-liġi nostrana tikser id-drittijiet fondamentali tal-bniedem però ma tistax tiddikjara b'mod ġenerali li l-protezzjoni offruta f'xi liġi, possibbilment, tikser id-drittijiet fondamentali tal-bniedem aktar u aktar meta t-talba ma kinetx speċifika.«

23. Il-bank wieġeb hekk:

»2. L-esponenti umilment tissottometti fir-rigward tal-ewwel aggravju illi ġie ampjament diskuss *in funditus* matul il-vertenza odjerna kif il-provvedimenti tal-liġi tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jikkawża preġudizzju lis-soċjetà rikorrenti appellata u l-istess provvedimenti tal-liġi jiksru d-drittijiet fundamentali tas-soċjetà rikorrenti appellata. Kuntrarju għal dak li jallegaw l-appellanti, jirriżulta ċar mill-azzjoni odjerna liema liġi attakkata f'dawn il-proċeduri u ma hemm ebda konfużjoni dwar l-istess. Jingħad ripetutament illi l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-applikabilità tal-istess għall-kirja *de quo* huma ta' preġudizzju għad-drittijiet tas-soċjeta' rikorrenti appellata.«

24. L-ewwel aggravju huwa tajjeb u għaldaqstant sejjer jintlaqa'.

25. Dikjarazzjoni ġenerika li l-appellanti ma jistgħux jinqdew b'"xi liġi oħra" bla ma tgħid liema tista' tkun din il-"liġi oħra" toħloq inċertezza; hija wkoll dikjarazzjoni bla motivazzjoni għax ma jingħadx kif dik il-liġi oħra tikseb id-drittijiet tal-attur.

26. Għandu jingħad ukoll illi l-liġi impunjata hija l-Kap. 69 kif kien fis-seħħ fiż-żmien relevanti, *i.e.* qabel daħlu fis-seħħ l-emendi magħmula bl-Att XXVIII tal-2019, bl-Att XXIV tal-2021 u bl-Att IV tal-2022, u r-raġunijiet għas-sejbin ta' ksur tad-drittijiet tal-attur ukoll huma msejsa fuq il-liġi kif

kienet qabel dawn l-emendi. Għalhekk id-dikjarazzjoni ta' inapplikabilità tal-Kap. 69 għandha tolqot biss dik il-liġi kif kienet fis-seħħ fiż-żmien relevanti.

27. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija din il-qorti tilqa' biss l-ewwel aggravju tal-appell u tiċħad l-aggravji l-oħra; għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn tgħid illi "l-intimat Martin Aquilina u l-kjamata fil-kawża Juliana Aquilina ma jistgħux ikomplu jinvokaw il-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jew taħt xi liġi oħra, biex jibqgħu jokkupaw il-fond" u tiddikjara, minflok, illi l-konvenut Martin Aquilina u l-imsejħa fil-kawża Juliana Aquilina ma jistgħux ikomplu jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu fis-seħħ fiż-żmien relevanti biex jibqgħu jokkupaw il-fond; tikkonfermaha fil-bqija.

28. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati bis-sentenza appellata; dawk marbutin ma' dan l-appell jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
ss