FIL-QORTI ĊIVILI PRIM' AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

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

Illum 29 ta' April 2025

Rikors numru 9/2023

Mark Fredrick Gollcher (K.I. 0337464M)

vs.

Godfrey Zarb (K.I. 0153147M) u
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ippreżentat fid-9 ta' Jannar 2023 fejn ġie premess li r-rikorrent kien proprjetarju tal-fond Odin, Misraħ il-Barrieri, Msida li kien ilu mikri lill-intimat Zarb għal madwar 40 sena b'kera ta' ħamsin liri Maltin (Lm50) fis-sena u li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-kera għoliet għal mitejn erbgħa u erbgħin euro (€244) fis-sena kif kien jidher mill-ktieb tal-kera eżebit bħala Dok A.

2. Ir-rikorrent kien akkwista l-imsemmija propjetà mis-suċċessjoni ta' missieru James G. Gollcher fejn, permezz tat-testment datat 23 ta' Awwissu 2007, eżebit Dok C, kien nnomina lill-erba' uliedu bħala eredi universali tiegħu. Madankollu, ir-rikorrent sar propjetarju fl-intier tal-imsemmi fond permezz ta' kuntratt tad-diviżjoni datat 4 ta' Ġunju 2015, eżebit Dok B.

3. Stante li l-imsemmi fond kien dekontrollat qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 il-fond ma kienx suġġett għal rekwiżizzjoni; iżda l-lokazzjoni tal-intimat Zarb ma ġietx terminata wara l-iskadenza tal-perjodu lokatizju minħabba il-liġijiet viġenti. Bl-Att XXIII tal-1979 id-dritt tar-rikorrenti għall-liberu trasferiment tal-proprjeta kien ġie mxekkel in kwantu anke jekk fiż-żmien meta kien milħuq il-ftehim tal-kera fl-1 t'Awissu 1972 il-fond kien dekontrollat, xorta waħda minħabba l-Att XXII tal-1979 u d-dritt tar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilin, ir-rikorrenti u l-familjari tiegħu ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens. Anzi kienu suġġetti li jibqgħu jirċievu kera baxxa mhux skont is-suq u l-valur lokatizju tal-fond. Dan ma kienx joħloq bilanċ ġust u proporzjonalita bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Għalhekk, ir-rikorrent ilmenta li hu u l-ante kawża tiegħu ġew privati mill-proprjetà tagħhom bi ksur tal-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

4. Ir-rikorrent insista li huwa kellu jirċievi d-dannu kollu soffert skond sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali 161/2019/1 fl-ismijiet **Sammut Carmel sive Charles vs. Dimech Maria Stella et** fis-26 ta' Mejju 2021. B'hekk talab lil din il-Qorti

i) Tiddikjara li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tal-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Zarb għall-fond Odin, Misraħ il-Barrieri Msida u irrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu.
ii) Tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom tal-fond Odin, Misraħ il-Barrieri Msida bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk il-Qorti kellha tagħti rimedju li jidrilha xierqa fis-sitwazzjoni;
iii) Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat kien responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkrejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma irriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetajiet in kwistjoni ai termini tal-liġi.
iv) Tillikwida l-istess kumpens għad-danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti.
v) Tikkundanna lill- Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas subizzjoni.

5. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-10 ta' April 2023, fejn oppona għat-talbiet:
   i. Bħala li kienu infondati fil-fatt u fid-dritt;
   ii. li r-rikorrent kellu jġib prova ċara tat-titolu tiegħu biex juri li huwa kien is-sid;
   iii. Sa fejn l-ilment tar-rikorrent kien imsejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Istat kellu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali;
   iv. Kienu l-antenati tar-rikorrent li ddeċidew li jikru l-fond *de quo* u ddeċidew l-ammont ta' kera u l-Istat ma kien jiffigura mkien f'dak il-ftehim. B'hekk ma kienx sew li r-rikorrent sostna li l-Istat kisirlu d-drittijiet fundamentali għal kirja li l-ante kawża tiegħu daħlu fiha huma stess volontarjament;
   v. Kwalunkwe kumpens li seta' jingħata lir-rikorrent minn din il-Qorti kellu jingħata mid-data meta r-rikorrent sar sid tal-fond jiġifieri mill-4 ta' Ġunju 2015 sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

6. Rat ir-risposta tal-intimat Godfrey Zarb ippreżentata fit-23 ta' Mejju 2023 fejn ġie eċċepit :
   i. Li r-rikorrent ried iġib prova tat-titolu tiegħu;
   ii. Li huwa kien ingħata il-fond *de quo* b'lokazzjoni b'mod volontarju mill-aventi kawża tar-rikorrent, u l-kera dejjem ġiet aċċettata;
   iii. L-eċċipjent kellu titolu validu fil-liġi u ma kellux jirrispondi għal xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent f'dan il-każ u wisq anqas li jħallas kumpensi jew danni.

7. Rat li b'digriet tat-30 ta' Mejju 2023, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-fond in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 1987 sal-2021. Din ir-relazzjoni ġiet maħlufa fis-26 ta' Marzu 2024.

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fl-24 ta' Lulju 2024.

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-25 ta' Ottubru 2024.

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-konvenut Godfrey Zarb ippreżentata fit-2 ta' Diċembru 2024.

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

12. Rat li fil-verbal tat-23 ta' Jannar 2025, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

13. Ir-rikorrent illum huwa proprjetarju tal-fond Odin, Misraħ il-Barrieri, Msida wara li kien akkwistah b'kuntratt ta' diviżjoni datat 4 ta' Ġunju 2015[1] fejn jirriżulta li r-rikorrent ġie assenjat porzjon tnejn li fih kien hemm kompriż il-fond in kwistjoni. Huwa kien akkwista sehemu min dil-proprjeta mis-suċċessjoni ta' missieru James G Gollcher li miet fis-16 ta' Frar 2014 li, permezz tat-testment tiegħu datat 23 ta' Awissu 2007, kien nnomina lil erba' wliedu bħala eredi universali.[2] James G Gollcher kien akkwista l-fond mis-suċċessjoni ta' Chev Fredrick Karl Gollcher, li permezz ta' testment sigriet datat Ottubru 1973, kien innomina lil James G Gollcher bħala eredi universali tiegħu għal sest (1/6) indiviż tal-propjetà tiegħu.[3] Sussegwentement, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 13 ta' April 1980,[4] il-fond in kwistjoni iddevolva fuq James G Gollcher. Fl-1 ta' Awwissu 1972 sar il-kuntratt ta' lokazzjoni tal-imsemmi fond minn Chev. Fredrock Karl Gollcher lil Godfrey Zarb versu l-kera ta' ħamsin lira Maltin (LM50) kif jidher fil-ftehim ta' lokazzjoni.[5] Irriżulta wkoll li dan il-fond kien wieħed dekontrollat.[6]

C. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT U L-EWWEL EĊĊEZZJONI TAL-KONVENUT ZARB

14. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ġie konċess li r-rikorrent wera li kellu titolu grazzi għall-provi mresqa li kienu juru l-provenjenza tat-titolu tiegħu.

---

[1] Dok B, fol 22.
[2] Dok C fol 31.
[3] Dok D fol 36 et sequitur.
[4] Dok E fol 40.
[5] Dok F fol 69.
[6] Dok G fol 70.

Għaldaqstant, il-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, u l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Zarb.

D. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET FIL-MERITU

L-Ewwel Talba - L-impossibilita li r-rikorrent jirriprendi l-proprjeta.

15. Fl-ewwel talba r-rikorrent talab dikjarazzjoni li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-Att X tal-2009 kienu taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilin u jirrenduha impossibli lir-rikorrent jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu.[7]

---

[7] L-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat jipprovdi:

1. Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar il-kera m'għandhomx jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skond id-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 3.
2. Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skond l-użu jew xorta oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 3, għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini għandhom japplikaw ukoll, iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti ma' l-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artiklu.
3. Id-dispożizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu 2 huma:
   a. Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (c) u (d).
   b. Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għaż-żewġ skadenzi jew aktar fi żmien 15 ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xorta oħra ikun naqas milli jħares il-kundizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligu tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.
   c. Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu, jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull 15 sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perjodu sussegwenti ta' 15 sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera iż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li il-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.
   d. Meta fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat iffirmat minn arkitett u inġinier ċivili, u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu responsabbiltà tal-kerrej.
4. Id-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-subartikolu għandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta. L-imsemmija dispożizzjonijiet huma:
   a. Meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll tkun ġiet imġedda kif provdut fis-subartikolu (3) jew taħt l-artikolu 12(3), jew tkun saret taħt is-subartikolu (2) ta' l-imsemmi artikolu, ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' xi dar bħal dik jitlob mingħand xi ċittadin ta' Malta, taħt kirja li ssir wara, ikun ogħla mill-ammont li kien ikollu jitħallas bħala kera kieku l-kerrej li favur tiegħu il-kirja tkun għall-ewwel darba, hekk ġiet imġedda, jew tkun hekk saret, baqa' il-kerrej ta' dik id-dar, u kull ammont akbar li jitħallas ikun jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.
   b. Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jitlob il-ħlas ta' kera li jkun soġġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemm il-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minħabba żieda sew jekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera; u meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni imneħħija mill-kontroll issir soġġetta għal dak it-tibdil il-kera li għandu jitħallas dwar dik il-kirja, għandu minkejja ftehim kuntrarju, ikun l-anqas rata li għandha titħallas għal xi parti ta' żmien tal-kirja, u kull ammont li jitħalla żejjed jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.
   c. Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li tiswijiet ta' dar ta' abitazzjoni tkun responsabbiltà tal-kerrej kemm il darba l-kirja ma tkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.
   d. Meta d-dar ta' abitazzjoni tinkera bl-għamara:

25. Dwar dan il-punt, il-ġurisprudenza tgħallem li dak li jingħad fl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 jista' jiġi estiż sabiex jgħodd ukoll *mutatis mutandis* għall-artikolu 5 tal-istess Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. It-teħid lura tal-proprjeta – anke f'dawk il-każijiet fejn kien fis-seħħ l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta – ma kienetx meqjusa verament impossibilita'.

26. Fil-każ **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (50/2015) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-7 ta' Frar 2017, ingħad:

> Illi madankollu sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrent, kif imfassla torbot ksur imġarrab minnu tal-fatt li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 'jirrenduha impossibbli li r-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-propjetà tiegħu, din il-qorti diġà qalet aktar qabel li dan ma jidhirx li huwa l-każ. Huwa tabilħaqq iżjed iebes u diffiċli li r-rikorrenti seħħlu ineħħi lill-intimati Ganado mill-post - l-aktar minħabba l-ftehim tal-kirja li għadu għaddej - iżda l-liġi ma tagħlaqx il-bieb lilu biex jingħata dak ir-rimedju l-proċedura u l-aċċess għal tribunal indipendenti u imparzjali, biex jilħaq dak il-għan huwa disponibbli lilu bħalma huwa disponibbli għal kull sit ieħor ta' post mikri bħala residenza protetta jew kontrollata. Dan il-punt jingħad b'aktar qawwa fid-dawl tal-effetti li din il-qorti tqis li jingħalaq bis-sejbien tal-ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol, meta meqjus l-artikolu 12 ta' l-Ordinanza. Għalhekk, il-qorti ma ssibx li tassew jeżisti ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent taħt l-ewwel talba tiegħu għar-raġuni li huwa jagħti f' dik it-talba.

27. Relevanti ħafna wkoll huwa il-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Marzu 2020 **Matthew Said vs. Arthur Vella et** (11/2019) fejn ġie ritenut:

> Huwa minnu illi wkoll taħt l-artikolu 12 ta' dan il-Kapitolu 158, u bla ma tqis ukoll l-artikolu 12B, ma kienx għal kollox impossibbli li s-sid jieħu lura l-proprjeta, għalkemm kien x'aktarx diffiċli u kien hemm inċertezza dwar meta.

---

i. jekk il-kirja ssir qabel il- 21 ta' Ġunju 1979, il-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b'effett mill-għeluq ta' 6 xhur wara d-data ta' dik it-talba, il-kirja tibqa' biss dwar il-bini u li hu jħallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi għall-bini kif jista' jiġi miftiehem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bħal dak kif il-bord jista' jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wieħed minnhom;
ii. Jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirja għandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftiehma dwar id-dar u l-parti miftiehma dwar l-għamara u l-oġġetti l-oħra tad-dar, u l-kerrej jkollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun għall- ewwel darba okkupat dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-għamara u ta' l-oġġetti l-oħra tad-dar, u b' effett minn meta jgħaddu 6 xhur wara d-data tat-talba ikollu jedd għax-xoljiment ta' dik il-kirja u li jħallas biss il-kera miftiehem dwar id-dar;
iii. (revokat bl-Att XVIII.2004 115);
iv. Il-jeddijiet mogħtija bid-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan il-paragrafu ikunu applikaw ukoll, mutatis mutandis, dwar kull ftehim li jirreferi għal għamara jew oġġetti oħra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll li għaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kinitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

5. Bla ħsara għal kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979, u bla ħsara għall-jeddijiet li kerrej jista' jkollu dritt għalihom skont dan l-artikolu, wara l-imsemmija data, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 2, u 3 għandhom japplikaw ukoll għalkemm iż-żmien tal-kirja jkun għalaq qabel dik id-data jekk il-kerrej ikun għadu jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data.

Għalhekk kien ikun aħjar li kieku flok espremiet ruħha f'termini assoluti ta' impossiblta' l-Ewwel Qorti esprimiet ruħha f'termini aktar relattivi. Għalhekk, l-aggravju sejjer jintlaqa' fis-sens illi l-parti tas-sentenza appellata fejn jingħad li jagħmilha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-propjetà tagħhom, tinbidel hekk: 'li jagħmilha diffiċli u xi ħaġa aktarx inċerta li l-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-propjetà tagħhom.'

28. Fil-każ **Maria Pia Galea vs. Avukat Ġenerali et** (2/2017) deċiża fis-7 ta' Novembru 2017 mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ġie ribadit:

Illi jiżdied jiġi sottolinjat li minkejja ripreża tal-fond in diżamina mir-rikorrenti mingħand l-intimati Attard mhuwiex faċli daqs kif kien ikun li kieku ma daħlux fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, dan xorta waħda ma jfissirx li r-rikorrenti jispiċċalha għal kollox id-dritt li tirriprendi l-pussess tal-fondi *de quo*.

16. Din il-Qorti taqbel ma dawn il-principji. Huwa minnu li r-rikorrent jinsab rinfaċċjat b'diffikulta biex jirriprendi lura l-fond, madankollu dan mhux neċessarjament iwassal għall-konklużjoni li r-rikorrent huwa fl-impossibilita li jirriprendi lura l-fond *de quo*. Mill-banda l-oħra ma hemmx dubju li l-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha diffiċli li sid ma jġeddidx il-kera u li jirriprendi l-pussess ta' fond li jkun mikri u li jkun milqut minn dik id-disposizzjoni.

Għalhekk din il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel talba kif impostata, għalkemm tafferma li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 imsemmi, ir-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrent tal-intimat inkwilin Zarb kien jagħmilha diffiċli u inċert għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-fond de quo proprjetà tiegħu.

L-allegata leżjoni tal-Artikolu Wieħed (1) tal-Protokoll Wieħed (1) tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

17. Dan l-artikolu jgħid:

Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda, id-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' l-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżguraw il-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

18. Kif jingħad fil-każ **Sergio Falzon et vs Alfred u Josephine konjuġi Farrugia et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018:

> Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-propjeta ta' l-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokol, u għalhekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt din il-parti tal-liġi. Iżda sabiex indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, ikun fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi mill-każ **Bradshaw and others vs Malta** App Nru 37121/15 deċiża fit-23 ta' Ottubru 2018.[8]

19. Dwar l-interess pubbliku l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ **James and others vs ir-Renju Unit** (8793/79) deċiża fil-21 ta' Frar 1986, spjegat:

> Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is 'in the public interest.' Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property, and of the remedial action to be taken (see mutatis mutandis, The Handyside judgement of 7 December 1976, Series A, no.24 p.22 para 48). Here as in other fields to which the safeguards of the convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of 'public interest' is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will

[8] In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No.1, the court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, 57). In assessing compliance with Article 1 of protocol no.1, the court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract, and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see **Immobilare Saffi vs Italy**, [GC}, no 22774/93, 54 ECHR 1999-V, and **Broniowski,** cited above 151).

respect the legislature's judgement as to what is 'in the public interest' unless that judgement be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measure under Article 1 of Protocol no. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.

20. Il-Qorti taqbel li l-Istat għandu jkollu marġini wesgħin fl-apprezzament fil-leġiżlazzjoni li jippromulga sabiex itaffi l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali.[9] Iżda b'daqshekk ma jfissirx li dan il-marġini jintitola lill-Istat li jirfes fuq il-jeddijiet tal-bniedem billi jdaħħal u jħaddem miżuri li ma jkunux bilanċjati u proporzjonati.

21. Kemm il-QEDB kif ukoll il-Qrati lokali trattaw dawn il-kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat estensivament,[10] inkluż **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-28 ta' Mejju 2019 u konfermata fl-appell fid-29 ta' Novembru 2019.[11]

---

[9] Ara **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru** (15/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs. L-Onorevoli Prim Ministru** deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Settembru 2017.

[10] Fis-sentenza **Amato Gauci vs. Malta** deċiża fil-15 ta ' Settembru 2009 u saret finali fil-15 ta' Diċembru 2009, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem irrimarkat:

> Any interference with property must also satsfy the requirement of proportionality.As the court has repeatedly stated, a fair balancemust be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the of the individual's fundamental human rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears and individual and excessive burden (See Sporrong and Lonnroth 69-74) and Brumarescu vs Romania [GC} no. 28342/95, 78 ECHR 1999-VII).

[11] F'din il-kawża kien intqal li skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu:

> Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment to property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities James and Others vs The United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. § 98; Beyeler vs Italy (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; Saliba vs Malta, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).
>
> Ġie deċiż u diversi drabi ritenut li:
>
> Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1. it follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1 (Ara Hutten-Czapska vs Poland (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u Bitto & others vs Slovakia no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).
>
> Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.
>
> Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tal-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.
>
> Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, 'at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness'. (Ara każijiet Attard Cassar vs Malta u Bradshaw vs Malta). Pero ġie deċiż ukoll li 'rent regulation to

22. L-Avukat tal-Istat issottometta li l-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent kienu proporzjonali peress li kienu promulgati diversi dispożizzjonijiet li kienu jagħtu lok lis-sid ivarja l-kirja u jottjeni lura l-pussess battal tal-fond fejn kien ikun hemm ċirkostanzi ta' preġudizzju għas-sid, bħal per eżempju fejn l-inkwilin ma jżommx il-fond fi stat tajjeb ta' manutenzjoni eċċ. Apparti dan il-pożizzjoni tas-sid kompliet tiġi mtejba bl-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 fejn illum il-kirja setgħet togħla sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq ħieles, filwaqt li f'każ li l-inkwilin ma kienx jeħtieġ protezzjoni fuq bażi soċjali sabiex jibqa' jgħix fil-proprjetà, is-sid seta' jottjeni lura l-pussess tal-proprjeta.

23. F’dan il-każ jirriżulta li l-fond mertu tal-każ, kien ilu mikri lil Godfrey Zarb sa mill-1972, kif jixhed il-ftehim eżebit.[12] Prova ta’ dan huma r-ricevuti tal-kera eżebiti mill-intimat Zarb[13] u l-kopji tal-ktieb tal-kera iżjed antiki li imorru lura sas-sena 1972 eżebiti mir-rikorrent.[14]

24. L-ilment prinċipali tar-rikorrent, jirrigwarda r-relazzjoni lokatizja forzata li kompliet għal diversi snin, b’kera ferm baxxa, b'mod li l-aventi kawża tar-rikorrent matul is-snin passati ma kinux qed jipperċepixxu kera kif xieraq skond il-valur lokatizju. Dan baqa’ jsehh sakemm ir-rikorrent ippreżenta każ quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, liema każ ġie deċiż fis-26 ta’ Frar 2024, u kopja tas-sentenza tinsab esebita fol 105 *et sequitur*, fejn il-Bord iddecieda li l-kera annwali li għandha tibda titħallas għall-imsemmi fond hija fl-ammont ta’ €7,000.

25. Ir-rikorrenti saħaq li hu u l-antekawża tiegħu ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà *de quo*, u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu li dam matul il-medda tas-snin. Ir-rikorrent talab kumpens għall-perjodu bejn l-1987 u l-2021, peress li joħroġ ċar mill-provi li l-imsemmi fond kien ilu mikri lill-intimat Zarb sa mis-sebgħinijiet u kien għadu hekk mikri sal-lum. L-ammonti imħallsa mill-inkwilin Zarb kienu riflessi fis-sensiela ta' riċevuti tal-kera ippreżentati fol 91 *et sequitur,* u 132 *et sequitur*, li juri li matul is-snin, il-kera imħallsa kienet ferm il bogħod mill-valur

preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest’. (Ara G vs Austria no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabbiliti dwar l-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u azjendi kummerċjali. (Ara Bradshaw vs Malta § 77). Din id-differenza ser tittieħed in konsiderazzjoni meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

[12] Dok F fol 69.

[13] Meħudin mill-ktieb tal-kera mis-sena 2007 sas-sena 2022 eżebit a fol 91 et sequitur.

[14] Fol 131 et sequitur.

lokatizju fis-suq ikkonstatat mill-Perit Tekniku f'dan il-każ. Dan allura wassal lir-rikorrent jikkonkludi li bit-tħaddim tal-liġijiet viġenti, ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet ma kinitx qed tirrifletti il-valur fis-suq u lanqas il-valur l-lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, b'mod li d-drittijiet tiegħu ġew ippreġudikati b'mod eċċessiv u sproporzjonat.

26. F'dan il-kuntest, il-Qorti Ewropea fil-kawża **Aquilina vs. Malta** (40246/18) deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020 kienet innotat li għalkemm l-emendi li kienu saru, inter alia, bl-Att X tal-2009 kienu tejbu xi ftit il-qagħda tas-sidien, madanakollu dawn it-tibdiliet ma indirizzawx id-diskrepanza kbira bejn il-kera perċepit mis-sidien u l-kera fuq is-suq miftuħ.[15]

27. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mibni fuq tliet prinċipji:

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

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

29. Għaldaqstant kwalsijasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust. Irid jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-mezzi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta ta' l-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li għandu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità, u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.

[15] However, the court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast withthe market values of the property.......(See, for example, **Anthony Aquilina vs Malta** no. 3851/12, 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci &Others vs Malta**, 31454/12, 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar**, cited above 62.

30. Kif ingħad qabel, mhux kontestat li l-Istat kellu jedd jgħaddi liġijiet li jidhirlu xierqa fl-interess ġenerali biex ikun jista' jilħaq għanijiet leġittimi. Dan jinkludi allura anke liġijiet li jkunu ta' natura soċjali, maħsuba biex jagħtu wens u kenn lil min ikun bagħtut finanzjarjament. Izda, mill-banda l-oħra, ma għandux ikun il-privat li, għax tkun messitu x-xorti li jkun fakultuż, ikollu jagħmel tajjeb għal dik il-missjoni soċjali immirata mill-Istat. L-iskop pubbliku u soċjali huwa fattur li jittieħed in konsiderazzjoni, iżda l-eżerċizzju tad-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjeta ma jistax ikun bla xkiel. Kien l-obbligu tal-Istat li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jirrisjedi u l-interess tas-sid li jgawdi ħwejġu u jieħu gwadann ġust mill-proprjeta tiegħu. Meta l-Istat jimponi interess ġenerali jeħtieġlu jassigura mekkaniżmu li permezz tiegħu l-interess tal-inkwilin jiġi mħares iżda mhux a żvantaġġ tas-sid.

31. Dwar l-isproporzjon u nuqqas ta' bilanċ ġust tal-liġi in vigore il-Qorti Ewropea fil-każ **James vs. United Kingdom** deċiż fl-1986, kienet saħqet li:

> ....a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest.[16]

32. Filwaqt li fl-appell kostituzzjonali **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż fl- 24 ta' Ġunju 2016 ingħad:

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

---

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

Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort ta' sitwazzjoni tar-rikorrenti, in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom...........

33. Filwaqt li l-Istat għandu d-dritt-dover li jintervjeni biex jassigura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, dan ma għandux isir a skapitu tas-sid tal-fondi stabbli. Dan tal-aħħar ma jistax jiġi ipprivat mill-użu liberu tal-propjetà tiegħu għal ħafna snin u fil-frattemp jiġi kostrett jirċievi kera baxxa ħafna mingħajr ma dan ikun jammonta għal ksur tad-dritt fundamentali taħt l-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

34. F'dan il-każ in eżami, il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà kif ukoll il-valur lokatizju tagħha, u kemm kienet qed titħallas kera matul is-snin, fejn tidher diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq u l-kera riċevuta. Għaldaqstant, kif sewwa issottometta ir-rikorrent il-kera mħallas matul is-snin kien ferm anqas mill-valur lokatizju fis-suq miftuħ. Dan wassal ukoll għal sproporzjon eċċessiv.

35. Dil-Qorti tqis li r-rikorrent ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu għat-tgawdija ta' ħwejġu kif imħares taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dan billi kien kostrett li iġorr piż sproporzjonat u inġust. Dan kien jiġġustifika l-pretensjoni tiegħu ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Għalhekk, it-tieni talba tar-rikorrent għal dak li jirrigwarda l-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, ser tiġi milqugħa u fl-istess ħin il-Qorti sejra tiċħad l-ewwel u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tiċħad ukoll it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għalkemm fil-prinċipju taqbel li l-Istat kellu jedd li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali dan ma setgħax isir bi ħsara għall-jeddijiet tas-sidien tal-proprjeta b'mod sproporzjonat u żbilanċjat.

Talba għal ħlas ta' kumpens minħabba l-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat

36. Ir-rikorrent talab kumpens għall-ksur subit a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrent talab kumpens ukoll għaż-żmien ta' meta kienu sidien tal-fond kienu l-antenati tiegħu. B'hekk talab kumpens bejn l-1987 u l-2021.

37. Fil-ħames eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat saħaq li kwalunkwe kumpens li talvolta setgħa jitħallas lir-rikorrent kellu jiġi mogħti lilu minn meta sar sid il-fond fl-4 ta' Ġunju 2015 sakemm daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. L-Avukat tal-Istat issottometta li ġaladarba r-rikorrent irnexxielu jipprova kif il-fond iddevolva fuqu mill-wirt ta' missieru u sussegwentement b'diviżjoni li saret fl-4 ta' Ġunju 2015, sal-ġurnata tad-diviżjoni, ir-rikorrent kellu d-dritt għal kwart tal-valur likwidat mill-Perit Mario Cassar. L-Avukat tal-Istat saħaq li r-rikorrent kien imbagħad intitolat għal kumpens sħiħ mid-data tal-kuntratt tad-diviżjoni iġifieri minn meta sar is-sid tal-propjetà in kwistjoni, ossija mill-4 ta' Gunju 2015 sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

38. F'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat għandu raġun biss in parti. Għandu raġun meta jgħid li l-kumpens għandu jitħallas lir-rikorrent sakemm daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 u dan anke in vista tal-ġurisprudenza riċenti, inkluż l-appell kostituzzjonali **Doriette Rizzo Naudi et vs. L-Avukat tal-Istat** (196/2022/1) deċiż fit-18 ta' Novembru 2024 fejn għalkemm ir-rikorrenti kienu ilmentaw li l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-2018 ma kienux suffiċjenti, dik il-Qorti qalet li:

> Mal-introduzzjoni tal-artikolu 12B ma kien hemm xejn x'iżomm lil sid il-kera milli jiftħu l-kawża lil Bord li Jirregola l-Kera għall-awment tal-kera. Madankollu kien biss fil-21 ta' April 2022, li ppreżentaw rikors fil-Bord li Jirregola l-Kera. Għalhekk in-nuqqas kien tagħhom mhux tal-liġi.[17]

39. Dan il-każ isegwi l-appell Kostituzzjonali **Albert Cassar et vs. Il-Prim Ministru et** deċiż fl-4 ta' Mejju 2022 fejn dik il-Qorti kienet saħqet li:

> 27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk jintwera li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn

[17] Ara wkoll **Alexander Vella et vs l-Avukat tal-Istat et** 562/2021 deċiża mill-Prim' Awla Sede Kostituzzjonali fit- 28 ta' Ottubru 2022.

kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fissentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et:

> >>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iżżjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali. >>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit filġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik ilparti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn linteress ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux irrimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

40. F'dan il-każ irriżulta li r-rikorrent kien adixxa lil Bord li Jirregola l-Kera fl-2023 u dan wasal għad-deċiżjoni tiegħu fis-26 ta' Frar 2024. Għalhekk anke f'dan il-każ japplika l-prinċipju li mid-data tad-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att XXVII tal-2018, iġifieri mill-10 t'April 2018, in-nuqqas kien tar-rikorrenti u mhux tal-Liġi. Dwar dan l-aspett, l-Avukat tal-Istat għandu raġun.

41. Mhux l-istess jista' jingħad però fuq il-parti l-oħra tal-argument tal-Avukat tal-Istat, relattivament għal minn meta jibda jiddekorri l-kumpens li għalih huwa intitolat ir-rikorrent.

42. Issa din il-Qorti tagħraf li dwar dan il-punt hemm ġurisprudenza konfliġġenti fejn ċerti drabi ġie deċiż li l-kumpens sħiħ ikun dovut lis-sid mid-data ta' meta huwa jkun ġie assenjat lilu l-fond permezz ta' diviżjoni u mhux mal-ftugħ tas-suċċessjoni. L-argument kien li mal-ftugħ tas-suċċessjoni il-werriet kien f'komunjoni mal-kumplament tal-werrieta l-oħra u l-jedd li jirċievi kumpens sħiħ kien jiddevolvi lilu mill-mument li bis-saħħa tad-diviżjoni – att dikjaratorju – huwa jkun assuma r-rwol ta' sid waħdieni tal-istess stabbli, bid-dritt konsegwenti li jirċievi l-benefiċċji kollha spettanti lil sid tal-fond fl-intier tiegħu.

43. Iżda mill-banda l-oħra, sentenza iżjed riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali indirizzat dan il-punt b'mod speċifiku u preċiż tant li issa qatlet kull dubju li setgħa kien hemm dwar l-interpretazzjoni li trid tingħata. Fl-appell kostituzzjonali Philip Caruana vs. Dr. Evelyn Caruana Demajo deċiż nhar is-7 t'April 2025 dik il-Qorti qalet hekk:

> Din il-Qorti tqis li skont l-**Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili**, meta jinqasmu beni li jkun ġejjin minn wirt, dawk il-beni li fil-qasma jmissu lil werriet partikolari jitqiesu li kienu tiegħu biss sa mill-bidu nett li jkun għadda l-wirt. Fl-istess waqt, dak il-werriet jitqies li qatt ma kien sid tal-beni l-oħra tal-wirt li ma jkunux missew lilu fil-qasma (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Maria Assunta Casha et v. Joseph Mary Cutajar et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 2018). L-istess prinċipju ġie mħaddem ukoll f'għadd ta' kawżi kostituzzjonali fejn kien qiegħed jintalab kumpens pekunjarju dwar postijiet maqbuda bil-liġijiet li jħarsu t-tiġdid tal-kiri. Kemm hu hekk, werriet ta' post li s-sehem kollu tiegħu ġie għandu b'riżultat ta' qasma bejn il-werrieta, ġie meqjus li għandu l-jedd li jikseb il-kumpens pekunjarju sħiħ, anke għal dawk is-snin li huwa ma kienx sid waħdu tal-post u dan minħabba l-effett *ex tunc* (i.e. mill-bidu) maħluq bl-**Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili** (ara ***Celine Farrugia pro et noe v. Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' Marzu, 2025, ***Carmen Borg v. L-Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Mejju, 2024, ***Salvino Micallef v. Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru, 2023 u ***Anna Debono et v. L-Avukat tal-Istat*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju, 2023).

44. Fil-fatt irribadiet il-prinċipju li ma jkunx kompetenti jitħallas kumpens sħiħ lil sid il-fond provenjenti minn att ta' diviżjoni meta l-komunjoni mat-terzi ma tkunx naxxenti minn wirt.

45. Huwa ormai paċifiku li jistgħu jiġu akkordati danni u kumpens anteċedenti lil sid il-fond meta s-sid rikorrent ikun wiret il-fond mingħand l-aventi kawża tiegħu – u allura daħal fiż-żarbun legali tat-testatur aventi kawża fit-titolu.[18] Apparti minn hekk ir-rikorrent ikollu d-dritt għall-kumpens sħiħ minn meta jkun wiret u mhux minn meta huwa jkun ġie assenjat il-fond fl-intier tiegħu permezz ta' kuntratt tad-diviżjoni.[19]

Għaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat in parti fis-sens li tiċħadha fejn eċċepixxa li kwalunkwe kumpens li seta' jingħata lir-rikorrenti kellu jsir mid-data ta' meta r-rikorrent sar sid uniku tal-fond de quo iżda tilqagħha in parte f'dik il-parti fejn eċċepixxa li tali kumpens kellu jiġi kalkulat u mħallas sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Fil-kontemp, il-Qorti sejra wkoll tilqa' parzjalment it-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrent limitatament għall-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 1987 u l-10 t'April 2018 filwaqt li tiċħadha fejn ir-rikorrent pretenda kumpens ukoll għall-perjodu wara l-10 t'April 2018.

46. Għalhekk, f'dan il-każ, il-kumpens pretiż mir-rikorrent jibda jiddekorri mill-1 ta' Mejju 1987 sal-10 t'April 2018 u kalkolabbli skont kif stmat mill-Perit Tekniku Mario Cassar.

47. Skont ir-rapport tekniku msemmi (fol 114 *et sequitur*), il-valur lokatizju komplessiv tal-fond mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn is-sena 1987 sas-sena 2021 huwa kif ser jiġi indikat:

Sena 1987	€ 1043
Sena 1988	€ 1043
Sena 1989	€ 1043
Sena 1990	€ 1043
Sena 1991	€ 1043
Sena 1992	€ 1429
Sena 1993	€ 1429
Sena 1994	€ 1429

[18] Ara **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mil-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' jannar 2022; Carmel Sammut vs Maria Stella Dimech deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021; **Franco Buttigieg and Others vs Malta** QEDB deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, u **Amato Gauci vs Malta** QEDB deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

[19] Dok B fol 22 *et sequitur*.

Sena 1995	€ 1429
Sena 1996	€ 1429
Sena 1997	€ 1957
Sena 1998	€ 1957
Sena 1999	€ 1957
Sena 2000	€ 1957
Sena 2001	€ 1957
Sena 2002	€ 2682
Sena 2003	€ 2682
Sena 2004	€ 2682
Sena 2005	€ 2682
Sena 2006	€ 2682
Sena 2007	€ 3674
Sena 2008	€ 3674
Sena 2009	€ 3674
Sena 2010	€ 3674
Sena 2011	€ 3674
Sena 2012	€ 5034
Sena 2013	€ 5034
Sena 2014	€ 5034
Sena 2015	€ 5034
Sena 2016	€ 5034
Sena 2017	€ 6897
Sena 2018	€ 6897

48. Hawnhekk trattasi ta' kirja residenzjali, fejn kif ritenut f'kawżi riċenti[20] il-komputazzjoni tal-kumpens għandha ssir skont il-kriterji stabbiliti f'paragrafi 103, 104 u 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta** (14013/19), deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Ġunju 2021.

Il-Kumpens pekunarju u non-pekunarju

[20] Ara **Joseph Cremona vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023; **John Edward Vassallo et vs. Carmen Cardona et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2023; **Francesca Stivala vs. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. Avukat tal-Istat et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 2023.

49. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku tal-qorti il-Perit Mario Cassar, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun kif ġej:

50. It-total tal-valur tal-kirjiet fuq is-suq miftuħ bejn l-1 ta' Mejju 1987 u d-9 t'April 2018 huwa ta' €87,519.

51. Irid jitnaqqas 30% għall-għan leġittimu tal-liġi = €61,263 <€87519 - (€87519 x 0.3)>

52. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrent sabiex jirnexxilu iżomm l-proprjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat = €49,010 <€61263 - (€61,263 x 0.2)>

53. Minn dan l-ammont ta' €49,010 jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin.

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

55. Minn kopji tal-ktieb tal-kera fol 91, u 131 *et sequitur*, u mill-affidavit tar-rikorrent jidher li l-ammont ta' kera ipperċepita bejn l-1987 sal-2008 kienet ta' LM50 (€2.3293 x 50 = €116.46 fis-sena ekwivalenti għal €116.46 x 21= €2445.66; u mis-sena 2009 sas-sena 2018 kienet ta' €244 fis-sena = €2,196). Għaldaqstant, l-ammont totali ta' kera mħallsa hija €2445.66 + €2196 = €4641.66.

56. Mill-ammont ta' €49,010 jitnaqqas l-ammont ta' kera imħallsa, ossija l-ammont ta' €4,641.66,li jammonta għal €44,368.

57. Għalhekk, l-ammont ta' danni pekunarji jammontaw għal €44,368.

58. Din il-qorti tikkunsidra illi għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €2,000 bħala kumpens non-pekunarju.

59. Għalhekk, il-kumpens totali pekunarju u non pekunarju huwa ta' **€46,368**.

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

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, il-Qorti filwaqt li:

(a) Tiċħad l-ewwel, it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat;

(b) Tiċħad ukoll it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għalkemm fil-prinċipju taqbel li l-Istat kellu jedd li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali dan ma setgħax isir bi ħsara għall-jeddijiet tas-sidien tal-proprjeta b'mod sproporzjonat u żbilanċjat;

(c) Tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat in parti fis-sens li tiċħadha fejn eċċepixxa li kwalunkwe kumpens li seta' jingħata lir-rikorrent kellu jsir mid-data ta' meta r-rikorrent sar sid uniku tal-fond de quo;

(d) Fil-kontemp, tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat in parte fejn eċċepixxa li l-kumpens li kellu jitħallas lir-rikorrent kellu jiġi kalkulat u mħallas sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018;

Inoltre:

(e) Filwaqt li tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tal-intimat Zarb,

(f) Tilqa' t-tielet eċċezzjoni tal-intimat Zarb fis-sens li filwaqt li ġie muri li huwa kellu titolu validu fil-liġi, mill-banda l-oħra ma kellux jirrispondi għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent f'dan il-każ jew ikun responsabbli għad-danni

u għalhekk, filwaqt li :

(g) tiċħad l-ewwel talba kif impostata, għalkemm tafferma li bit-tħaddim tal-Artikolu 5 imsemmi, ir-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrent tal-intimat inkwilin Zarb kien jagħmilha diffiċli u inċert għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-fond de quo proprjetà tiegħu,

(h) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li ġew vjolati drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-propjetà tiegħu tal-fond Odin, Misraħ il-Barrieri, l-Imsida bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

(i) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat kien responsabbli għall-ħlas tal-kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tat-tħaddim tal-Att XXIII tal-1979 minħabba li ma ġiex maħluq bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilin meta l-kirja mposta ma kienetx tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq tal-proprjeta in kwistjoni;

(j) Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-kumpens pekunarju u non-pekunarju għal dan il-ksur fl-ammont ta' sitta u erbgħin elf, tliet mija tmienja u sittin euro (<u>€46,368);</u>

(k) Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma ta' sitta u erbgħin elf, tliet mija tmienja u sittin euro (<u>€46,368).</u>

Bl-imgħax u bl-ispejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Aaron M. Bugeja
Imħallef