QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ġunju 2025

Numru 116

Rikors numru 163/2021/1 FDP

Malcolm Curmi, Alan Curmi, Andre Curmi

v.

L-Avukat tal-Istat u
St Michael's Amateur Football Club

Il-Qorti:

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-konvenut St. Michael's Amateur Football Club u l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-20 ta' Marzu, 2023.

2. Il-kawża titratta dwar fond fil-Marsa mikri lill-klabb konvenut skont skrittura tat-13 ta' April, 1989. Kirja li kienet għall-perjodu ta' 4 snin b'kera ta' Lm 80 (€93.30) fis-sena. Il-kuntratt ma jipprovdix għall-awment tal-kera. Kirja li skont klawżola 4 tal-kuntratt saret *"... unikament għall-iskop ta' club sportiv tal-football, kif inhu llum l-club kerrej,...."*. Imbagħad fit-12 ta' April, 2016 is-sid (Maria Elena Curmi bint sid il-kera oriġinali) tat il-fond b'donazzjoni lil uliedha l-atturi. Fil-kuntratt il-partijiet iddikjaraw li l-fond għandu valur ta' €30,000. Fil-15 ta' Ottubru 2008 żdiedet il-kera għal €260 (Lm111.62) kull sitt xhur. Fil-15 ta' April 2009, ċjoè sitt xhur wara, l-kera reġgħet żdiedet għal €427 kull sitt xhur. Skont Raymond Borg, segretarju tal-klabb, f'dak iż-żmien kienu ftehmu wkoll li kull 3 snin il-kera tiżdied b'6% u hekk baqa' jsir. Verżjoni li ma ġietx kontradetta mill-atturi. Għalhekk suppost saru awmenti f'April 2012, April 2015 u April 2018. Mill-kopji tar-riċevuti eżebiti, jirriżulta li fil-15 ta' April 2019 tħallset is-somma ta' €512 għal sitt xhur kera (fol. 75).

3. Kien dan li wassal sabiex fis-16 ta' Marzu 2021 l-attur jiftħu l-kawża u jitolbu lill-Qorti sabiex:

> *I. "Tiddikjara u tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif sanċiti wkoll fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
>
> *II. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru 129 ġja 130, Isouard Street, Marsa, proprjetà tar-rikorrenti, a favur tal-intimati St. Michael's Amateur Football Club, u l-*

provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo.

III. Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 129 ġja 130, Isouard Street, Marsa, lill-klabb intimat ossia St. Michael's Amateur Football Club u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.

IV. Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju ta' St. Michael's Amateur Football Club mill-fond bin-numru 129 ġja 130, Isouard Street, Marsa, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjiġhom.

V. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni.

VI. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

VII. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni."

4. Permezz ta' tweġiba preżentata fit-13 ta' April 2021, l-Avukat tal-Istat wieġeb:

"1. Illi, qabel xejn irid jiġi żgurat illi l-Club konvenut ġie ċitat fil-ġudizzju korrettement, u ta' dan għandhom iġibu l-prova debita r-rikorrenti;

2. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, u referibbilment għall-ewwel żewġ talbiet, ir-rikorrenti għandhom jiddikjaraw liema huma l-liġijiet speċifiċi li jallegaw jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom;

3. Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jistgħu jirrevedu l-quantum tal-kera applikabbli;

4. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli stante li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija Liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, u dan skond ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

5. Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll stante li dan l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju persuna trid tkun żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta`;

6. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent u għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda;

7. Illi jekk il-kuntratt tal-kera sar wara li daħal fis-seħħ il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-awturi tar-rikorrent daħlu għal ftehim lokatizzju b'mod volontarju u bil-konsapevolezza tar-reġim legali li kien jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien. F'dan ir-rigward, ir-rikorrent daħal fiż-żarbun tal-preċedessuri tiegħu fit-titolu tal-proprjeta` u allura huma marbuta b'dak li għamlu huma daqs li kieku sar minnhom;

8. Illi fir-rigward tar-raba' talba li permezz tagħha qiegħed jintalab l-iżgumbrament ta' l-inkwilini, huwa ormai paċifikament stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali m'għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament ta' l-inkwilin, u dan stante li l-ordinament ġuridiku nostrali kkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku speċjali;

9. Illi, fil-mertu, r-rikorrenti jridu jipprovaw sal grad rikjest mil-Liġi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanċ li jallegaw, partikolarment fl-isfond tad-dħul li r-rikorrenti huma intitolati għalih oltre l-kirja nnifisha, hekk kif jiċċitaw fis-7 premessa tar-Rikors promotur, u l-Istat ma jistax jinsab responsabbli għall-

mankanzi ta' l-istess rikorrenti biex jieħdu dak li bi dritt hu tagħhom skond il-Liġi;

10. Illi l-oneru tal-prova ta' kwalunkwe dannu allegat jinkombi fuq ir-rikorrenti;

11. Illi fl-agħar ipotesi għall-esponenti u l-intimat l-ieħor, kwalunkwe imgħax li jista' jiġi talvolta akkordat favur ir-rikorrenti jista' jiddekorri biss mid-data tas-Sentenza, tenut kont li sal-lum ebda danni ma ġew likwidati u miġjuba għall-attenzjoni ta' l-esponenti;"

5. Permezz ta' tweġiba preżentata fit-8 ta' Ġunju 2021, il-klabb konvenut wieġeb (fol. 35):-

1. "Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jippruvaw illi huma l-propjetarji tal-fond in kwestjoni;

2. Illi, in linea preliminari jingħad li l-esponenti m'humiex il-leġittima kontradittturi u se mai misshom ġew iċċitati in kawża sempliċiment għall-kull interess għal li jista' jkollhom stante li f'kwistjonijiet simili ta' natura Kostituzzjonali huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi;

3. Illi, l-esponenti għal dak li jirrigwarda l-fond in kwestjoni, dejjem segwew il-liġijiet viġenti relattivi u m'għandhomx nuqqasijiet għalfejn jirrispondu. Se mai jirrispondi l-Istat;

4. Illi, għandu jingħad illi fil-każ in eżami, intlaħaq il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, peress illi l-esponenti żiedu l-kirja bi ftehim mas-sidien darbtejn. Il-kirja oriġinali kienet ta' LM30 kull sena u din ġiet awmentata bi qbil għal EUR 1,024 fis-sena. Apparti minn dan, hemm ukoll ftehim biex ir-renta tkompli tiżdied b' 6% kull sena, ossia iktar minn dak li tipprovdi l-Liġi dwar kirjiet kummerċjali;

5. Illi minħabba f'hekk dawn il-proċeduri ifallu doppjament — fl-ewwel lok, l-ammont ta' kirja pagabbli mhix riżultat tal-liġi ċitata mir-rikorrenti pero riżultat ta' ftehim milħuq bejn il-partijiet. Fit-tieni lok, kienu r-rikorrenti stess li qablu ma' l-awment tal-kirja stante li daħlu fil-ftehim in kwistjoni dwar l-awment tal-kera volontarjament apparti mill-fatt illi l-awment tal-kirja hija waħda raġjonevoli fiċ-ċirkostanzi. Għalhekk għandu jirriżulta illi m'hemm l-ebda ksur tad-drittijiet vantati mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;

6. Illi, għandu jiġi rrileva ukoll li finalment, l-introjtu prinċipali ta' l-esponenti jiġi biss mill-memberships tal-Club;

7. Illi konsegwentament it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu respinti, bl-ispejjeż.”

6. Bis-sentenza tal-20 ta’ Marzu 2023, l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

“Konklużjoni

Il-Qorti,

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-intimati;

Tgħaddi biex taqta’ u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

***Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-club intimat għajr għat-tielet eċċezzjoni.*

***Tiċħad** l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, għajr għar-raba’ u l-ħames eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, fejn dawn jirrigwardaw l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

***Tilqa’** t-talbiet tar-rikorrenti, kif ġej billi:*

***Tiddikjara** illi seħħet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dan a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

***Tiddikjara** illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond bin-numru 129 ġja 140, Isouard Street, Marsa proprjeta` tar-rikorrenti, u l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċċiti fl-Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

***Tiddikjara** lli r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 129 ġja 130, Isouard Street, Marsa, lill-klabb intimat ossia St. Michael's Amateur Football Club u huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.*

***Tordna** l-iżgumbrament fi żmien sitt xhur mid-data tas-sentenza, ta’ St. Michael's Amateur Football Club mill-fond bin-numru 129 ġja 130, Isouard Street, Marsa.*

***Tiddikjara** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal danni, pekunjarji u non pekunjarji, mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta’ Malta), konsegwenza tal-lokazzjoni sfurzata in kwistjoni li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet*

tas-sidien rikorrenti u dawk ta' l-inkwilin, stante illi l-kera pagabbli lir-rikorrenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni.

***Tillikwida** l-ammont ta' kumpens fl-ammont ta' erbat elef, tlett mija u sitta u għoxrin Ewro (€4,326) bħala danni pekunarji u elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **sitt elef, tmien mija u sitta u għoxrin Ewro (€ 6,826)**.*

***Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' erbat elef, tlett mija u sitta u għoxrin Ewro (€4,326) bħala danni pekunarji u elfejn u ħames mitt Ewro (€2,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **sitt elef, tmien mija u sitta u għoxrin Ewro (€ 6,826)** bħala kumpens likwidat bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza.*

***L-ispejjeż** għall-proceduri odjerni, għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat*."

7. Fit-30 ta' Marzu 2023 appella l-klabb konvenut, filwaqt li fil-21 ta' April 2023 wieġeb l-Avukat tal-Istat u ressaq appell inċidentali. Fl-14 ta' Ġunju 2023 wieġbu l-attur għall-appell tal-klabb konvenut, u fit-13 ta' Novembru 2024 wieġbu għall-appell tal-Avukat tal-Istat.

8. Il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti li huma l-iktar rilevanti għall-appell tal-klabb konvenut u l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat, huma dawn:

"77.Din il-Qorti tosserva li kemm il-darba r-rikorrenti kellhom jirrikorru għall-Bord li Jirregola l-Kera, sabiex tiġi aġġustata l-kera, kif kellhom kull dritt li jagħmlu, xorta waħda l-kera ma kinitx ser togħla biex tirrefletti l-valur lokatizju tal-lum, imma setgħet togħla biss sa 2% tal-valur lokatizzju. Minbarra hekk, il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur tad-drittijiet tal-bniedem. Għalhekk, dak sostnut fis-sottomissjonijiet u dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma jistax jitqies favorevolment.

78.L-Avukat tal-Istat semma speċifikatament, id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili, fejn il-kera għandha tiżdied fuq il-bażi tal-indiċi ta' inflazzjoni, u l-artikolu 4A bid-dhul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-

2021, fejn wieħed jista' jipproċedi quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera għal żieda sa massimu ta' 2% tal-valur lokatizzju, u nsista li tali stipulazzjonijiet qed joħolqu l-bilanċ rikjest. Din il-Qorti ma taqbilx ma tali asserzjoni, u tqis li dawn il-provvedimenti tal-liġi ma jolhqux il-bilanċ mehtieg bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin.

79.L-avukat tal-Istat kompla jissottometti ulterjorment, li skont l-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021, jekk l-inkwilin ma jissodisfax il-means test, jista' jingħata sentejn biex jiżgombra mill-fond. Fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat sar aċċenn ukoll għall-Artikolu 8 u 9 tal-Kap 69, li jirregolaw ir-ripreża tal-pussess tal-fond. Fil-fatt huwa provdut, fil-liġi, li s-sid jista' jirriprendi l-pussess tal-fond, f'każ ta' nuqqas ta' ħlas ta' kera, ħsara fil-fond mikri u ksur tal-kundizzjonijet tal-kirja bħal sullokazzjoni.

80.Din il-Qorti tikkunsidra, li għalkemm dawn huma kollha raġunijiet validi, li jistgħu jaġevolaw ir-ripreża tal-fond mis-sid, madankollu, id-disposizzjonijiet viġenti jipprovdu biss għar-ripreża tal-fond jekk jiġu sodisfatti ir-raġunijiet elenkati fl-istess disposizzjonijiet tal-liġi u mhux f'każijiet oħra. Inoltre`, f'każ li ebda minn dawn ir-raġunijiet ma jirriżultaw, trid issir prova ċara li l-inkwilin ma jissodisfax il-means test. Għalhekk, għalkemm dawn l-emendi ameljoraw is-sitwazzjoni, ma jistax jingħad, li l-proporzjon meħtieġ bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin ġie milħuq.

81……….

82.L-Avukat tal-Istat issottometta wkoll, li l-protezzjoni tal-liġijiet viġenti għadha sseħħ fl-interess ġenerali. Iżda, din il-Qorti hija tal-fehma, li xorta jrid jinżamm il-proporzjon meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

83.Għalhekk, din il-Qorti ma għandha ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u tgawdija ta' proprjetà` tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti. Din il-vjolazzjoni hija konsegwenza tal-liġijiet viġenti, stante li nħolqot relazzjoni lokatizzja bejn il-partijiet.

*84.**Għalhekk, il-Qorti ssib illi, ... hemm, madanakollu, leżjoni a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.***

Għalhekk, id-difiża sollevata mill-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward, ma tistax tiġi ikkunsidrata favorevolment".

9. Imbagħad l-Ewwel Qorti llikwidat il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €4,326 u dak mhux pekunjarju fl-ammont ta' €2,500 għall-perjodu mis-

16 ta' April 2016 sas-sena 2021. Wara ddeċidiet dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-inkwilin u qalet:

> ***"Rimedju mitlub dwar l-iżgumbrament***
>
> *107.Tramite t-tielet u r-raba' talba, ir-rikorrenti talbu li jirriprendu lura l-imsemmi fond, li jiġi dikjarat li mhumiex obbligati jġeddu l-kirja, u li r-rikorrenti jiġu irrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjiġhom.*
>
> *108.Din il-Qorti rat is-sentenza ta'* ***Lilian Martinelli****, fuq ġia riferta, fejn f'każ simili, li kien jirrigwarda in-Naxxar Lions Football Club, il-Qorti, kemm fil-Prim' Istanza, kif ukoll fi stadju tal-Appell, kkonfermat illi s-sitwazzjoni kienet tali illi kien ġust li jiġi deċiż illi r-rikorrenti ma jkunux obbligati jġeddu l-kirja tal-fond.*
>
> *109.Din il-Qorti tqis li f'dan il-każ, tenut kont tal-fattispeċje tal-każ w tal-leġislazzjoni kif inhi llum, fejn fil-każ ta' klabb bħal dak intimat, qiegħda tingħata protezzjoni ulterjuri illi ċertament tirreka aktar dannu lir-rikorrent u li m' hijiex waħda rimedjabbli, tkun qiegħda tibqa' tiġi kkaġunata inġustizzja lir-rikorrenti kieku din il-Qorti ma kellhiex tilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti, u għalhekk tiddikjara li ma humiex obbligati li jġeddu l-kirja u għalhekk l-intimat klabb għandu jiżgomba mill-fond.*
>
> *120.Għalhekk, it-talba sabiex jiġu irrintegrati fil-pussess sħiħ tal-fond, u t-talba għall-iżgumbrament għandha tintlaqa'*."

<u>L-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat</u>.

10. L-Avukat tal-Istat isostni li l-atturi akkwistaw il-fond b'donazzjoni u kienu l-kaġun tal-qagħda tagħhom stess. Kompla li l-atturi kienu jafu li l-fond hu mikri lill-klabb konvenut. Għalhekk il-ksur tal-jedd fundamentali li fuqu bbażaw il-kawża, ġabuh b'idejhom u m'għandhomx jedd jilmentaw. Żied li dan l-aspett ma kienx ikkunsidrat mill-Ewwel Qorti. L-atturi akkwistaw b'donazzjoni l-fond u ddikjaraw li għandu valur ta' €30,000 filwaqt li l-Perit Tekniku ta stima tal-fond fl-ammont ta' €130,000, ċjoè 5

snin wara. Skont l-Avukat tal-Istat, l-atturi qegħdin jabbużaw mill-proċess ġudizzjarju għaliex b'din il-kawża qegħdin jispekulaw fuq il-proprjetà.

Konsiderazzjoni ta' din il-Qorti.

11. L-argument tal-Avukat tal-Istat hu żbaljat. Il-fatt li l-atturi kienu jafu li l-fond mikri lill-klabb konvenut u fis-sena 2016 xorta akkwistawh, ma jfissirx li m'għandhomx jedd jilmentaw. L-atturi saru sidien tal-fond mikri lill-klabb konvenut u bħala sidien għandhom jedd jilmentaw. Il-fatt li l-partijiet fuq il-kuntratt ta' donazzjoni ddikjaraw li l-fond għandu valur ta' €30,000, *semmai* seta' forsi kien rilevanti fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens. Però dwar dan fl-appell tal-Avukat tal-Istat m'hemmx aggravju. Hu wkoll magħruf li f'każ ta' donazzjoni ta' immobbli, jiġi dikjarat valur għal skopijiet ta' taxxa. Valur li l-Kummissarju tat-Taxxi għandu jedd li ma jaqbilx miegħu u jimponi taxxa addizzjonali fuq dik li tkun tħallset mill-akkwirent. Irid jissemma wkoll li ovvjament fond okkupat minn inkwilin b'kirja protetta taħt il-liġijiet speċjali, kif inhu l-fond oġġett tal-kawża, m'għandux l-istess valur daqs fond vojt. L-istima tal-Perit Tekniku apparti li tirreferi għas-sena 2021 hi *"21... tal-proprjeta fis-suq liberu ...."*.

12. Għaldaqstant, l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat ser jiġi miċħud.

L-appell tal-klabb konvenut.

L-ewwel aggravju.

13. Il-klabb isostni li mill-provi rriżulta li kien hemm ftehim bejn il-partijiet dwar l-awment tal-kera. Għalhekk mhux minnu li l-kera ġiet imposta fuqhom mil-liġi għaliex kienet għażla libera tagħhom.

Konsiderazzjoni tal-Qorti.

14. Mill-provi rriżulta li effettivament kien hemm perjodi differenti meta l-partijiet ftehmu dwar l-awment tal-kera. Però li ma jgħidx il-klabb konvenut hu li s-sidien ma kellhomx għażla, għaliex il-kirja tiġġedded bis-saħħa tal-liġi rrispettivament minn x'inhi r-rieda tas-sidien. Għalhekk l-*bargaining power* tas-sidien għal dak li jikkonċerna l-awment fil-kera kien batut ħafna. Is-sitwazzjoni kienet jew jaslu fi ftehim, jew jibqgħu kif inhuma.

15. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju tal-klabb konvenut.

It-tieni aggravju tal-klabb konvenut.

16. Il-klabb konvenut jilmenta li l-Ewwel Qorti applikat il-liġi żbaljata. L-art. 4A ma japplikax. Fir-rigward tal-kirja oġġett ta' din il-kawża tapplika l-liġi sussidjarja 16.13 (*Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-*

Każini), li jipprovdu li kirja ta' każin kellha togħla 10% fis-sena sal-2016 u bil-5% fis-sena mill-2017 'il quddiem. *Inoltre*, jekk fil-każin ikun hemm attività ekonomika oħra, eżempju bar, irid jitħallas 5% mid-dħul annwali tal-attività. Liġi li skont il-klabb konvenut toħloq bilanċ. *Semmai* l-Ewwel Qorti kellha tagħmel stħarriġ a bażi ta' dik il-liġi.

Konsiderazzjoni tal-qorti.

17. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-kumpens lis-sidien hu dovut mit-12 ta' April 2016 sas-sena 2021.

18. L-Ewwel Qorti bbażat id-deċiżjoni fuq l-artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili u l-artikolu 4A tal-Kap. 69 li daħal fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021. Għalkemm bejn il-partijiet mhemmx kontestazzjoni li l-kirja hi protetta taħt il-Kap. 69, għandu raġun il-klabb konvenut li l-art. 1531C tal-Kodiċi Ċivili u l-art. 4A tal-Kap. 69 japplikaw għall-kirjiet ta' dar ta' abitazzjoni. Fis-sentenza Etienne Cachia et vs Avukat tal-Istat et tat-3 ta' Marzu, 2025, din il-Qorti qalet hekk:

> *"42. Ir-rikorrenti għandhom raġun jilmentaw li l-emendi introdottti bis-saħħa tal-At XXIV tal-2021 mhumiex rilevanti f'dan il-każ. Il-kirja mhijiex ta' dar ta' residenza. Il-proċedura taħt l-Art. 4A introdotta bl-imsemmija liġi u li biha sid il-kera jista' jitlob l-awment fil-kera, tapplika għall-kirja ta' dar ta' abitazzjoni. Fl-Art. 4A ma jissemmewx każini. Il-kirja in kwistjoni hi regolata tal-Kap. 69, l-Artikolu 1531KJ(1) tal-Kodiċi Ċivili u l-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13. Għalhekk is-sid jista' biss jitlob awmenti fil-kera rappreżentanti: 10% fis-sena mid-data tal-ewwel pagament tal-kera wara l-1 ta' Jannar 2014; 5% fis-sena mid-data tal-*

> *ewwel pagament tal-kera wara l-1 ta' Jannar 2017; u awmenti skont l-indiċi tal-inflazzjoni wara l-31 ta' Diċembru 2023"*.

19. Għalhekk l-Ewwel Qorti għamlet żball ta' liġi, ġialadarba l-kirja hi ta' klabb sportiv, u b'effett mill-1 ta' Jannar 2014 il-kera ta' każini hi regolata mill-L.S. 16.13 (*Regolamenti dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini*). L-atturi stess fin-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentaw fl-Ewwel Qorti għamlu referenza għal dawk ir-regolamenti, kif għamel il-klabb konvenut (fol. 143). Min-naħa l-oħra fin-nota ta' sottomissjonijiet l-Avukat tal-Istat ibbaża fuq l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 bl-introduzzjoni tal-art. 4A tal-Kap. 69 u l-art. 1531C tal-Kodiċi Ċivili (fol. 126).

20. Skont regolament 2:

> *"(1) Il-kera ta' każin kif indikat fl-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili li titħallas abbażi ta' kirja miftehma qabel l-1 ta' Ġunju,1995, fin-nuqqas ta' ftehim bil-miktub li jkun sar wara l-1 ta'Jannar 2014, jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta'Ġunju 1995, dwar kirja li tkun għadha fil-perijodu oriġinali tagħha di fermo jew di rispetto fl-1 ta' Jannar 2014, mid-data tal-ewwel pagament ta' kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, għandha tigi miżjuda b'rata fissa ta' 10% fuq il-kera dovuta għas-sena preċedenti u hekk għandha tibqa tiġi miżjuda mid-data tal-ewwel pagament ta' kera dovuta wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena sas-sena 2016 inkluża, bir-rata ta' 10% fuq il-kera tas-sena preċedenti.*
>
> *(2) Il-kera mill-ewwel pagament ta' kera dovuta mill-1 ta' Jannar 2017, għandha tkun b'rata fissa annwali ta' 5% miżjuda fuq il-kera pagabbli għas-sena 2016. Sussegwentement, il-kera tibqa tiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena sal-31 ta' Diċembru 2023 u wara dan il-perijodu l-kera tibqa' tiżdied kull sena skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni"*.

21. Min-naħa tagħhom l-atturi fir-rikors promotur semmew li skont l-art. 4 tal-Kap. 69, *".... 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". Dispożizzjoni li ma tapplikax għall-każ in eżami, minħabba l-imsemmija regolamenti.

22. Rilevanti wkoll li skont l-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili, meta kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 *".... għandha tibqa tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995"*. Skont il-kap. 69, klabb jaqa' taħt id-definizzjoni ta' ħanut u sid il-kera ma jistax jirrifjuta li jġedded il-kirja (l-artikolu 3 tal-Kap. 69) ukoll jekk ikollu bżonn il-fond għall-użu personali tiegħu jew ta' xi membru tal-familja (art. 9 tal-Kap. 69).

23. Skont l-istess artikolu 1531J il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni jista' joħroġ regolamenti minn żmien għal żmien biex jirregola l-kondizzjonijiet tal-kirjiet ta' każini sabiex jinstab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku. Fil-fatt hekk sar bil-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13.

24. Ir-realtà hi li mhuwiex magħruf meta l-atturi ser jieħdu lura l-pussess tal-fond. Ukoll b'applikazzjoni ta' regolament 2 tal-L.S. 16.13, il-kera li għaliha huma intitolati sidien il-kera hi baxxa meta paragunata mal-istima li għamlet il-Perit Tekniku. L-istima tal-valur lokatizju għas-sena 2016 kien ta' €2,500 fis-sena filwaqt li għas-snin 2017 sal-2021 kien ta' €3,650 fis-sena. Ħadd mill-partijiet ma kkontesta l-istimi li għamlet il-Perit

Tekniku. Min-naħa l-oħra skont il-kalkoli li għamlet din il-Qorti u b'applikazzjoni tar-regolament 2, il-kera għas-sena 2016 kellha tkun €1,204 fis-sena filwaqt li għas-snin ta' wara, fl-2017 kellha tkun ċirka €1,264; 2018 ċirka €1,327; 2019 ċirka €1,394; 2020 ċirka €1,464 u 2021 ċirka €1,537.

25. F'Malta il-futbol hu popolari, għalkemm ma tressqux provi dwar kemm hemm tesserati mal-klabb konvenut, kif ukoll jekk il-klabb jinkludix timijiet tal-*minors*. Jibqa' l-fatt li xi element ta' interess ġenerali jeżisti. F'komunitajiet żgħar kif insibu f'Malta, klabb tal-futbol jista' joffri opportunità biex ir-residenti tal-lokalità jiltaqgħu, biex iż-żagħżagħ jinteressaw ruħhom fl-attività fiżika u dixxiplina u jkun joffri post ta' ġabra għalihom. Però fil-fehma tal-Qorti dan l-interess ġenerali ma jistax jiġi paragunat ma' dak ta' *social housing*.

26. Madankollu, jibqa' l-fatt li sidien il-kera qegħdin jirċievu kera baxxa meta paragunat mal-istimi tal-Perit Tekniku, u l-piż jiżdied meta tikkunsidra li m'hemmx ħjiel meta s-sidien ser jieħdu lura l-pussess tal-fond.

27. Fis-sentenza Dr Louis Bianchi et vs Avukat tal-Istat tad-29 ta' April, 2024 din il-Qorti qalet:

> *“32. Tenut kont dan, din il-Qorti tqis illi mill-ottika tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-Artikolu 1531J(1) ifalli mit-test tal-proporzjonalità għax mhux magħruf meta sid il-kera ser jieħu lura pussess tal-fond, u meta tqis li l-kera hi ferm baxxa meta paragunat mal-kera li titħallas fis-suq miftuħ. Konsegwentement dan l-aggravju qiegħed* ***jiġi miċħud”.***

28. F’dak il-każ il-kirja kienet ta’ Civic Club fil-Ħamrun.

29. Il-klabb konvenut lanqas ma ta prova li mill-*bar* jagħmel xi qligħ tali li jekk iħallas 5% fis-sena ta’ dak il-qligħ, kif stipulat f’regolament 2(3), kienet ser tagħmel xi differenza sinifikanti għal sidien il-kera. Fit-tweġiba l-klabb konvenut stess qal li l-qligħ prinċipali tal-klabb hu mill-*membership* tal-klabb (fol. 36). Jekk il-qorti kellha per eżempju tiffissa ammont *arbitrio boni viri* fl-ammont ta’ qligħ ta’ €2,000 fis-sena, 5% jissarraf biss f’€100 fis-sena. B’daqshekk ma kienx ifisser xi dħul iktar sinifikanti għal sidien il-kera.

30. Għal dawn il-motivi tiċħad ukoll it-tieni aggravju.

<u>It-tielet aggravju tal-klabb konvenut</u>.

31. Il-klabb konvenut isostni li meta l-Ewwel Qorti ddeċidiet li l-atturi sofrew ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, ma kellhiex tordna l-iżgumbrament tal-klabb imma sempliċement tiddikjara li l-klabb konvenuta ma setax ikompli jistrieħ fuq il-protezzjoni li

tagħtih il-liġi. F'dan ir-rigward għamel referenza għall-ġurisprudenza ta' din il-Qorti.

Konsiderazzjoni tal-qorti.

32. Għalkemm il-ġurisprudenza li rrefera għaliha l-appellant kienet dwar kirja ta' dar ta' abitazzjoni, ir-rimedju għall-ksur ta' jedd fundamentali għandu jingħata mill-Istat. Fit-tielet eċċezzjoni il-klabb konvenut qal li *"3..... għal dak li jirrigwarda l-fond in kwistjoni, dejjem segwew il-liġijiet viġenti u m'għandhomx nuqqasijiet għalfejn jirrispondu. Se mai jirrispondi l-Istat"*. L-Ewwel Qorti laqgħet dik l-eċċezzjoni u ma sarx appell minn dak il-kap tas-sentenza. B'hekk dak il-kap tas-sentenza hu ġudikat. Għalhekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex tordna l-iżgumbrament tal-klabb konvenut ġialadarba ddeċidiet li l-klabb m'għandux nuqqasijiet għalfejn jirrispondi.

33. Għal dawn il-motivi tilqa' t-tielet aggravju.

Deċiżjoni.

Għal dawn ir-raġunijiet tiċħad l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat bl-ispejjeż kontrih. Tilqa' sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq it-tielet aggravju tal-klabb konvenut u tiċħad l-ewwel żewġ aggravji. Tvarja s-sentenza appellata fis-sens li tħassar dik il-parti fejn ordnat l-

iżgumbrament tal-klabb konvenut u minflok tiċħad ir-raba' talba tal-atturi bla preġudizzju għal kwalsiasi proċedura li jistgħu jieħdu minħabba d-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti li l-atturi m'humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond u għandhom jedd jieħdu lura l-pussess. Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal tnejn minn tlieta ($^{2}/_{3}$) a karigu tal-klabb konvenut u wieħed minn tlieta ($^{1}/_{3}$) a karigu tal-atturi.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
jb