FIL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF
ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum l-Erbgha, 8 ta' Gunju, 2022

Kawża Nru.

Rik. Nru. 197/2020ISB

Rose Vella (K.I. nru. 0053540(M)), Esther Abela (K.I. nru. 0497746(M)), Karen Demicoli (K.I. nru. 541490(M)), David Demicoli (K.I. nru. 353982(M)), Josef Demicoli (K.I. nru. 452780(M)) u Maria Demicoli (K.I. nru. 523788(M))

vs

Peter Borg (K.I. nru. 0447258(M))

u

L-Avukat Tal-Istat

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors** promotur ta' **Rose Vella** (K.I. nru. 0053540(M)), **Esther Abela** (K.I. nru. 0497746(M)), **Karen Demicoli** (K.I. nru. 541490(M)), **David Demicoli** (K.I. nru. 353982(M)), **Josef Demicoli** (K.I. nru. 452780(M)) u **Maria Demicoli** (K.I. nru. 523788(M)), pprezentat fid-9 ta' Settembru 2020, li ighid hekk:

1. Ir-rikorrenti huma sidien tal-propjetà bin-numru 34, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara.

2. Huma jikru dan il-fond lill-intimat Peter Borg, li jżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' €222.00c (mitejn tnejn u għoxrin Euro) fis-sena, liema rata tista' biss tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

3. Il-protezzjoni li jgawdi l-inkwilin jinkludu provedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-propjetà, b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftugħ, kieku ma hemmx l-liġi li tipprevjeni dan.

4. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimat Peter Borg), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi l-jeddijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.

5. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' propjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawk l-aħħar

deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

6. Ir-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

7. Dawn id-dispożizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu l-jeddijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

8. Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea pronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Qiegħda ssir ukoll talba għall-iżgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jingħataw rimedju minn hawn 'il quddiem u ċioè billi jottjenu l-iżgumbrament tal-intimat malli dan tinstab illi qiegħed jokkupa l-fond taħt kirja leżiva u allura b'hekk invalida u mingħajr effett. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li idderiġiet il-qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu proċeduri dupplici biex jottjenu solljev għal-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu ir-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. Tiddikjara illi l-intimat Peter Borg qed iżommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

4. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

5. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimat Peter Borg m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi li jtihom l-jedd jkompli jokkupaw l-propjetà: propjetà bin-numru 34, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara.

6. Tordna b'hekk lill-intimat Peter Borg sabiex jiżgumbra mill-propjetà indikata, u dana billi jivvakah u jagħti lura l-pussess sħiħ tiegħu lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir perentorju għal dan il-għan;

7. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-propjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;

8. Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Rat **ir-risposta** tal-**Avukat tal-Istat** pprezentata fis-26 ta' Ottubru 2020 (fol 9 et seq):

1. Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-ligijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap

69 tal-Ligijiet ta` Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap-16 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-intimat Peter Borg qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita u r-rikorrenti m'humiex jirċievu dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;

2. Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

3. Illi in vena preliminarji r-rikorrenti iridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fil-fondi mertu ta` din il-kawza u cioé tal-proprjeta' bin-numru 34, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara;

4. Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

5. Illi l-esponent jeċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forżuz tal-proprjeta'. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Pero ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-propjeta; tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud.

6. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesa' ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

7. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

8. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

9. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

10. Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' ***Amato Gauci vs Malta*** *rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant*

reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";*

11. Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

12. Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha ppartecipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġeneral u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

13. Illi xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilin u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera ta' bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide **Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et***, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-**Risposta Ulterjuri** illi ressaq l-Avukat tal-Istat kif awtorizzat fl-udjenza tas-6 ta' Ottubru 2021 u liema risposta ulterjuri giet pprezentata fis-6 ta' Ottubru 2021 u tghid hekk:

1. *Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-**artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;*

2. *Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa **Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021.** Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

Rat **ir-risposta** ta' **Peter Borg** ppresentata fl-10 ta' Dicembru 2020 (fol 18 et seq).

Rat id-digriet taghha tal-15 ta' Settembru 2020 li permezz tieghu il-kawza tpoggiet fuq il-lista ta' kawzi tal-Qorti ghall-10 ta' Novembru 2020.

Rat **id-digriet** ta' din il-Qorti moghti waqt l-udjenza tal-14 ta' Dicembru 2020 (fol 21 et seq) u li permezz tieghu, gie nominat bhala perit tekniku, a spejjez provvizorjament ghar-rikorrenti, il-**Perit Mario Cassar** sabiex jaccedi fil-fond 34, Triq Ghar il-Gobon, Birkirkara u jistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond ghaz-zmien bejn l-1 ta' Jannar 1960, b'intervalli ta' hames snin matul il-perjodu kollu.

Rat **ir-rapport mahluf tal-Perit Mario Cassar** (fol 27 et seq) u r-Risposti tal-istess Perit in eskussjoni u bi twegiba ghad-domandi tal-Avukat tal-Istat (fol 39), liema risposti gew prezentati fis-7 ta' Ottubru 2021 (fol 63).

Semghet ix-xhieda tal-intimat **Peter Borg** fl-udjenza tal-14 ta' Dicembru 2020 u rat l-affidavit tieghu pprezentat fit-28 ta' Settembru 2021 (fol 52).

Rat l-affidavit tar-rikorrenti **Rose Vella** (DOK RV 1 a fol 37) u n-nota minnha pprezentata fis-6 ta' Ottubru 2021 bid-dokument hemmek anness, konsistenti f'rapport ex parte tan-Nutar Alexia Farrugia (fol 58).

Rat in-**noti ta' sottomissjonijiet** tal-partijiet u cioe`, dik tar-rikorrenti tas-17 ta' Dicembru 2021 (fol 70), dik tal-intimat Peter Borg tal-11 ta' Frar 2022 (fol 75) u dik tal-Avukat tal-Istat tal-15 ta' Frar 2022 (dol 77).

Rat illi fl-ahhar udjenza id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw illi ma kellhom xi jzidu man-noti ta' sottomissjonijiet b'hekk il-kawza thalliet ghall-llum ghas-sentenza.

Ikkunsidrat:

<u>Provi</u>

Mill-provi prodotti jirrizulta:

Ir-<u>rikorrenti</u> qed jallegaw illi huma ko-propretarji tal-fond 34, Triq Ghar il-Gobon Birkirkara, fond illi kien mikri lill-genituri tal-intimat Peter Borg u li mbaghad il-kirja ghaddiet a favur l-istess Peter Borg, b'kirja protetta taht il-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operat tal-Att X tat-2009 u tal-Artiklu 1531C tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi mill-affidavit tar-rikorrenti Rose Vella jirrizulta illi huma kienu jirrisjiedu il-Mellieha mal-genituri taghhom izda kellhom il-fond de quo illi kien mikri lill-genituri ta' Peter Borg u kienet omm ir-rikorrenti illi kienet tmur Birkirkara tigbor il-kera, sabiex meta din mietet il-kera bdiet tingabar minn huhom Anthony li minn naha tieghu, miet f'Dicembru 2018.

Illi minn rapport tat-titolu tan-Nutar Alexia Farrugia (fol 58et seq) jirrizulta illi l-fond mertu ta' din il-kawza kien wirtu missier ir-rikorrenti, Joseph Demicoli Psaila, minn ghand l-omm addottiva tieghu Rosina Psaila, u dan bis-sahha ta' testament tat-13 ta' Mejju 1929. Meta miet missier ir-rikorrenti f'Marzu 1971, il-fond intiret mir-rikorrenti u ohthom xebba li giet nieqsa maz-zmien, sabiex wara l-mewt ta' ommhom, ir-rikorrenti Rose Vella, Esther Abela u Anthony Demicoli saru s-sidien tal-fond de quo.

In-Nutar Farrugia tghid illi biex wasslet ghal dawn il-konkluzjonijiet, hija kienet ezentata mir-ricerki testamentarji u kien hemm numru iehor ta' limitazzjonijiet li hija telenka, fosthom illi ma jirrizultax illi l-proprjeta' qatt kienet soggett ghal bejgh kif jirrizulta minn ricerki limitati illi saru.

Illi l-intimat Peter Borg minn naha tieghu ighid illi ighid illi huwa ilu jghix fil-fond de quo mis-sena 1987 u qabel kien ighix missieru. Jghid illi llum ihallas il-kera ta' mitejn u ghoxrin Euro (€220). Fl-affidavit tieghu, huwa ighid illi jippercepixxi s-somma ta' mija u hamsa u sebghin Euro (€175) fil-gimgha bhala pensjoni.

Il-perit tekniku Mario Cassar b'rapport ipprezentat minnhu fl-14 ta' Jannar 2020, irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u disghin elf Euro (€190,000) bir-rata ta' elf u tmien mitt Euro (€1800) ghal kull metru kwadru. Bhala valur lokatizzju tal-fond dan huwa ndikat f'intervalli ta' hames snin mis-sena 1960 sas-sena 2020, f'Dok MEX 1 anness mar-Rapport Peritali, a fol. 35 tal-process.

Ulterjorment, in eskussjoni mill-Avukat tal-Istat, il-Perit Cassar wiegeb billi qal (fol 63) illi biex wasal ghal konkluzjoni tal-valuri moghtija huwa applika d-data pubblikata mill-Bank Centrali ta' Malta, tal-Property Price Index. Jghid illi l-valuri li ta jiehu kont tal-istat tal-post u tal-fatt illi hemm possibbilita' illi jinbena sular jew parti minn sular iehor jekk issir applikazzjoni ghal dan il-ghan.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Talbiet:

Illi fl-isfond tal-fatti migjuba, din il-Qorti qed tigi mitluba mir-rikorrenti sabiex:

1. Tiddikjara illi l-intimat Peter Borg qed iżommu l-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, kif ukoll fl-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u kif

ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

3. Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett, erga omnes, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet.

4. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

5. Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimat Peter Borg m'għandhom l-ebda titolu validu fil-liġi li jtihom l-jedd jkompli jokkupaw l-propjetà: propjetà bin-numru 34, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara.

6. Tordna b'hekk lill-intimat Peter Borg sabiex jiżgumbra mill-propjetà indikata, u dana billi jivvakah u jagħti lura l-pussess sħiħ tiegħu lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir perentorju għal dan il-għan;

7. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-propjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata;

8. Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi qabel mal-kawza thalliet ghas-sentenza, il-partijiet ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom bil-miktub.

In sintesi, jirrizulta illi minn naha taghhom, **ir-rikorrenti jsostnu**:

Illi bhala sidien tal-fond de quo, huma jircievu kirja ta' €222 fis-sena u l-fond huwa soggett ghall-kirja protetta taht il-KAP 69 tal-Ligijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-artiklu 1531C tal-KAP 16, il-kera percepita tista' biss toghla skond l-indici tal-inflazzjoni kull tlett snin.

Jsostnu illi l-kirja protetta kif inhi huma interferenza mhux giustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u b'hekk huma lezi d-drittijiet taghhom kif sanciti fl-

Artikolu 1 tal-Prokol Nru 1 tal-KOnvenzjoni Ewropeja u ukoll bl-Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Ir-rikorrenti, bbazat fuq il-kera annwali percepita fl-ammont ta' €222 sa mis-sena 1960 (li probabbli mhux il-kaz izda ma ngiebed ebda prova dwar il-quantum tal-kera ghajr ghal dak li jithallas illum), u fuq il-valuri lokatizji f'intervalli ta' hames snin kif rapportat mill-Perit tal-Qorti, jikkonkludu illi sofrew telf fil-hlas ta' kera giusta fl-ammont ta' €81,120.

Il-figura, jsostnu ir-rikorrenti, tonqos ghal €45,427.20 una volta illi jsir t-tnaqqis skond il-gurisprudenza Ewropeja u lokali. Jsostnu illi apparti dan huma intitolati ghal danni pekunjarji u jsostnu illi s-somma ta' €30,000 tkun wahda giusta, ghal total allura ta' €75,427.20.

In succinct, l**-Avukat tal-Istat** ssottometta hekk:

Preliminarjament insista illi r-rikorrenti ma rnexxilhomx jippruvaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-procedura, u ssottometta r-ragunijiet bbazati fuq provvedimenti tal-ligi u ukoll kazistika, oltre` ragunijiet fattwali ghaliex ir-rikorrenti ma rnexxilhomx jipprovaw b'mod sufficjenti kif trid il-ligi, it-titolu taghhom.

Fit-tieni lok, l-Avukat tal-Istat jittratta l-eccezzjoni tieghu dwar l-inapplikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u jaghti r-ragunijiet tieghu, ukoll ibbazati primarjament fuq kazistika, ghal dan.

L-Avukat tal-Istat jghaddi biex jittratta l-kawza proprosta fid-dawl tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u bbazati fuq l-ezami tal-kriterji relattivi kif hemmek maghmula u kazistika lokali u Ewropeja, jikkonkludi illi t-talba tar-rikorrenti ma ssibx sostenn fl-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

B'referenza ghall-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-Avukat tal-Istat jaghmel l-argumenti tieghu, ukoll sostnuti minn kazistika lokali u Ewropeja, sabiex jikkonkludi illi l-ilment tar-rikorrenti ma jistghax jkun fondat fuq ksur ta' dan l-Artikolu, kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt.

L-Avukat tal-Istat jittratta finalment ir-rimedji mitluba mir-rikorrenti u jirribattihom ghar-ragunijiet hemmek elenkati.

Finalment, ghal dak li ssottmetta l-intimat/inkwilin **Peter Borg**, jista', in sintesi, jinghad hekk:

Illi huwa jghix fil-fond de quo u kien ighix fil-fond de quo sa minn twelidu in kwantu il-fond kien mikri lill-genituri tieghu. Jghid illi huwa pensjonant u ma gahndux assi biex jixtrih. Jsostni illi kwalsiasi rimedji li talvolta din il-Qorti tista' tasal biex taghti ma ghandiex tinkludi l-izgumbrament u in ogni kaz, kwalsiasi somma li tista' tigi likwidata f'kumpens, ma ghandiex tithallas minnhu. L-istess mod, l-ispejjes tal-kawza.

Ikkunsidrat:

Din il-Qorti thoss illi jkun opportun qabel xejn illi tigi mistharrga l-eccezzjoni preliminari mqajjma mill-Avukat tal-Istat rigwardanti t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu ta' dawn il-proceduri.

Fit-tielet eccezzjoni tieghu, l-Avukat tal-Istat ighid espressament hekk:

1. *Illi in vena preliminari r-rikorrenti iridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fil-fondi mertu ta` din il-kawza u cioé tal-proprjeta' bin-numru 34, Triq Għar il-Ġobon, Birkirkara;*

Mela r-rikorrenti, li huma seba' b'kollox, kienu "sfidati" mill-Avukat tal-Istat, mill-bidu nett tal-proceduri, sabiex igibu l-ahjar prova dwar it-titolu taghhom fuq il-proprjeta' mertu tal-kawza, liema titolu jwassalhom biex jipproponu din il-kawza u biex il-Qorti tkun mbaghad tista' tidhol fil-mertu.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi rigward din **l-eccezzjoni dwar t-titolu**, jirrizulta illi r-rikorrenti stqarrew fir-rikors promotur taghhom illi huma sidien tal-fond. Ir-rikors promotur <u>ma hux</u> wiehed mahluf.

Illi jirrizulta illi fin-numru ta' seduti mizmuma[1], hadd mir-rikorrenti ma kien qatt prezenti (anke jekk dejjem kienu rapprezentati mill-abbli Avukat taghhom) ghajr ghal seduta wahda, dik tas-6 ta' Ottubru 2021 meta dehret ir-rikorrenti Karen Demicoli.

Illi mir-rapport Peritali tal-Perit Mario Cassar jirrizulta min kien prezenti ghall-access mizmum, izda ma jirrizultax illi xi hadd mir-rikorrenti kien prezenti ghall-istess access.

Illi jirrizulta ukoll illi l-uniku wahda mir-rikorrenti illi ddeponiet kienet Rose Vella, permezz ta' affidavit[2] u jirrizulta illi mill-hames paragrafi tal-istess affidavit, mkien ma trattat il-kwistjoni tat-titolu kif sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat.

Jirrizulta ukoll illi l-intimat Peter Borg ddepona fuq talba tar-rikorrenti[3], u minn dik id-deposizzjoni lanqas ma jirrizulta illi huwa kien qed jirrikonoxxi lir-rikorrenti bhala s-sidien tal-fond lilu mikri, jew bhala l-persuni li lihom ihallas il-kera. L-istess jista' jinghad minn dak li jirrizulta (jew ma jirrizultax) mill-affidavit tieghu[4].

Illi ma gewx esebiti ricevuti tal-kera illi jistghu jaghtu dawl ta' minn jippercepixxi l-kera u minn jippresta ruhu bhala s-sid mal-intimat Borg biex jigbor il-kera.

---

[1] Seba' b'kollox
[2] fol 38
[3] Seduta 14.12.2020
[4] fol 53

Jirrizulta illi l-uniku prova illi ressqu r-rikorrenti kien rapport mhejji minn Nutar Alexia Farrugia, mill-liema rapport[5] li gie studjat mill-Qorti. Irid mill-ewwel jinghad illi jispikkaw id-dikjarazzjonijiet maghmula fis-sens illi mhux ir-rikorrenti kollha huma identifikati bhala sidien tal-fond u fit-tieni lok, illi minhabba l-limitazzjonijiet fir-ricerki kif saru, ma jistghax ikun hemm ic-certezza ta' dak li wasslet ghalih in-Nutar.

Mill-istess rapport jirrizulta illi n-Nutar ma ghamlitx ricerki indipendenti, izda strahet biss fuq zewg kuntratti pubblici tas-snin tletin. Ulterjorment illi hija kienet ezentata mir-rikorrenti jew minn minnhom, milli taghmel ricerki testamentarji. Ukoll, illi ma saritx l-apertura tas-successjoni ta' min miet intestat, u r-ricerki fuq ir-rikorrenti ma sarux, hekk ukoll kif ma sarux ir-ricerki testamentarji ta' Margaret Demicoli. Il-lista ta' limitazzjonijiet illi ghamlet in-Nutar sabiex wasslet biex irrilaxxjat ic-certifikat illi r-rikorrenti qed jistriehu fuqu bhala prova hija twila u tista' biss twassal lil din il-Qorti tikkonkludi illi l-prova tat-titolu ma saritx b'mod sufficjenti u kif trid il-ligi.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-Qorti tinnota li f'dawn t-tip ta' kawzi, ir-rikorrenti mhumiex rikjesti li jipproducu prova ta' titolu assolut jew originali.

Kif intqal mill-Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali)[6]:

> *"Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhalli kieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.*
>
> *Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."*

Il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ma marrux biex iressqu l-prova tat-titolu assolut u/jew originali, izda marru biex jipprovaw it-titolu taghhom permezz ta' dikjarazzjoni notarili, bbazat fuq ir-ricerki minnha maghmula, anke jekk kif fuq jinghad, b'numru kbir ta' limitazzjonijiet u ezenzjonijiet.

Issa irid jinghad illi bil-provvedimenti tal-**KAP 55** tal-Ligijiet ta' Malta, *Nutar għandu s-setgħa li jiġbor dokumenti li jwasslu biex jiġu stabbiliti kemm it-titolu għal proprjetà immobbli kif ukoll il-kawżi ta' preferenza fost il-kredituri li jaffettwaw dak it-titolu. Huwa għandu d-dritt li jinterpreta d-dokumenti miġbura u jagħti parir fuqhom. F'dan l-Att, dan il-proċess ta' ġbir, interpretazzjoni u parir jissejjaħ "l-eżami*

[5] fol 59

[6] **Robert Galea vs Avukat Generali et.** deciza fis-7 ta' Frar 2017

tat-titolu" jew espressjonijiet li għandhom l-istess tifsira. L-eżami tat-titolu għandu jsir skont ir-regolamenti magħmula taħt dan l-artikolu.[7]

Irid jinghad ukoll illi minn ezami tar-Regolamenti dwar l-Ezami tat-Titolu[8], jirrizulta illi n-Nutar ma kinitx ezentata milli taghmel ir-ricerki ai termini tar-Regolament 4 u allura sabiex ir-rapport taghha ikun jista' jinghata l-piz dovut f'din il-kawza, ir-ricerki kellhom isiru. Inoltre' ma jirrizultax, anzi fir-rapport taghha hija stess teskludi, illi saru ricerki kif mitlub bir-Regolament 6 tal-istess Ligi Sussidjarja.

B'dawn il-konsiderazzjonijiet maghmula u bl-apprezzament tal-prova kif qed issir hawnekk, ftit jista' jinghad illi l-prova li ressqu ir-rikorrenti fil-forma ta' rapport ta' Nutar Pubbliku, jista' jinghata piz u jikkonvincu l-Qorti, fil-grad rikjest, mill-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond de quo.

Sewwa jirrileva l-Avukat tal-Istat, illi biex persuna tilmenta minn tfixkil fit-tgawdija ta' proprjeta' tieghu, jinhtieg, partikolarment jekk huwa kkontestat u ddubitat, illi jipprova t-titolu tieghu. F'dan il-kaz, la jirrizulta illi saru r-ricerki bzonnjuzi u ulterjorment, il-konkluzjoni tan-Nutar illi Anthony Demicoli huwa sid ma hix riflessa fil-lista' tar-rikorrenti u jekk ir-rikorrenti bil-kunjom Demicoli huma l-werrieta tal-istess Anthony Demicoli, dan mkien ma gie bl-icken mod ippruvat.

Huwa ghalhekk illi din il-Qorti ma tistghax taccetta ir-rapport tan-Nutar Alexia Farrugia bhala prova sufficjenti tar-rikorrenti biex jilqghu ghall-eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

GHALDAQSTANT, ghal dawn ir-ragunijiet, il-Qorti qed taqta` u tiddeciedi din l-kawza billi filwaqt illi **tilqa'** t-tielet eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat fis-sens illi r-rikorrenti naqqsu milli jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-proprjeta` mertu tal-kawza, **tichad** it-talbiet kollha tar-rikorrenti u **tastjeni** milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet l-ohra (inkluz mir-Riposta ulterjuri) tal-Avukat tal-Istat u dawk tal-intimat Peter Borg.

Bl-ispejjez kollha ta' din il-kawza kontra r-rikorrenti in solidum bejniethom.

Onor. Ian Spiteri Bailey	**Marisa Bugeja**
Imhallef	**Deputat Registratur**

[7] Art 84C tal-KAP 55

[8] LS 55.06