PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 701/2021 MS

Moses Borg, Elessio Borg, Emanuela Borg, Rosaria Borg, Spiridione Borg, u b'digriet tas-16 ta' Jannar 2024, stante l-mewt tal-attur Spiridione Borg, l-atti f'ismu qed jiġu trasfużi f'isem Emanuel Borg, Joseph Borg u Maria Muxi, Alfred Borg, u Ludgarda Borg bħala mandatarja ta' Colleen Mary Seychell, Marlene Jane Borg, Maria Anna Bennett u Maria Dolores Borg

Vs.

L-Avukat tal-Istat u Philip Bonnici, għal kull interess li jista' jkollu

Illum, 26 ta' Frar, 2024

Kawża Numru: 2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat fl-1 ta' Novembru 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti, wara li ppremettew dan li ġej:

Illi r-rikorrenti huma sidien tal-fond "Daisy House", Triq Joseph Sciberras gia[1] Our Lady of Sorrows Street, Hamrun u dan kif jirrizulta mill-annessa *cause mortis* relattiva datata 19 ta' Gunju 1998 annessa u mmarkata bhala Dok A, u testament tad-*decujus* Carmelo Borg data 20 t' Awwissu 1965 anness u mmarkat bhala Dok B.

Illi l-fond *de quo* huwa suggett ghal-lokazzjoni versu l-intimat Philip Bonnici u dan sa miz-zmien qabel l-1 ta' Gunju 1995 u dan versu l-kera ta' €209 fis-sena.

Illi bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta l-kera odjerna hija protetta u dan stante li bdiet qabel l-1 ta' Gunju 1995.

Illi l-kera sa' qabel l-introduzzjoni ta' l-emendi permezz tal-avviz legali XXIV tas-sena 2021 kienet fissa bil-ligi u ma tistax tinbidel.minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem gholew u llum-il gurnata tezisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien igib f'suq hieles.

Illi ghalhekk, ir-rikorrenti kienu qeghdin isofru vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom hekk kif sancit fl-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem minhabba li, qabel id-dhul fis-sehh ta' L-Avviz legali XXIV tas-sena 2021, stante l-protezzjoni li l-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien jaghti lill-intimat fid-detenzjoni tal-fond "Daisy House" Our Lady of Sorrows Street, Hamrun, ir-rikorrenti gew imcahhda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas Speranza reali li qatt jiksbu l-istess u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

komplew billi jitolbu lil din il-qorti jogħġobha:

(1) Tiddikjara li kienu qeghdin jigu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent kif sanciti mill-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kap.(319) u, ghar-ragunijiet fuq esposti u cioe' minhabba li, qabel id-dhul fis-sehh ta' l-Avviz Legali XXIV tas-sena 2021 stante l-protezzjoni tal-fond, "Daisy House",

[1] B'digriet tad-9 ta' Mejju 2022, il-qorti ordnat żieda fir-rikors promotur, kif ukoll fl-ewwel talba, fis-sens illi wara l-kliem 'Daisy House', jiżdied il-kliem 'Triq Joseph Sciberras gia".

Triq Joseph Sciberras gia[2] Our Lady of Sorrow Street, Hamrun, ir-rikorrenti gew imcahhda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas Speranza reali li qatt jiksbu l-istess u dan kif ser jirrizulta waqt is-smiegh u t-trattazzjoni ta' dan ir-rikors.

(2) Taghtihom dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa ghat-twettiq ta' dawn id-drittijiet fondamentali fuq imsemmija, fosthom li tiffissa kumpens dovut lill-esponenti minhabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fis-7 ta' Diċembru 2021[3], li permezz tagħha ġie eċċepit:

Illi sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta` in kwistjoni. Apparti minn hekk, ir-rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija mħarsa bl-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

Illi sabiex ir-rikorrenti *qua* mandatarja Ludgarda Borg tkun f'qagħda li tmexxi din l-azzjoni għan-nom tar-rikorrenti Colleen Mary Seychell, Maria Anna Bennet, u Maria Dolores Borg, hija għandha tressaq prova tal-mandat mogħti lilha mir-rikorrenti msemmija;

Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmenta dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta` u ma jistax jinstab ksur wara d-dħul tal-**Att XXIV tal-2021**;

Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-**Att XXIV tal-2021**;

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-rikorrenti u għandaqstant it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

[2] B'digriet tad-9 ta' Mejju 2022, il-qorti ordnat żieda fir-rikors promotur, kif ukoll fl-ewwel talba, fis-sens illi wara l-kliem 'Daisy House', jiżdied il-kliem 'Triq Joseph Sciberras gia".

[3] A folio 17.

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 wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza tagħna kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-**Kap 16** f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera, il-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jisgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, speċjalment meta l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol** ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

Illi huwa magħruf 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"*;

Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew preġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma kienx jirrifletti l-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-**artikolu tal-Kap 69** jew tal-**Att X tal-2009**.

Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;

Illi proprju fir-rigward tal-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 bejn il-partijiet kollha interessati. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi tal-**Att X tal-2009** dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni mal-partijiet kollha konċernati;

Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-**Att XXIV tal-2021**) ġie introdott l-**artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Issa r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Dan jidher li r-rikorrenti jirrikonoxxuh.

Illi bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitlob li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, għaliex ir-rikorrenti illum għandhom speranza li jiksbu kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-risposta mressqa mill-intimat Bonnici fl-1 ta' Frar 2022[4], li biha ġie eċċepit kif ġej:

> Illi preliminarjament l-initimati jeċċepixxi illi huwa mhuwiex il-legittimu kuntradittur fil-kawza odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluz dawk għall-ħlas ta' kumpens mhu qed isiru fil-konfront tal-esponenti;
>
> Illi di piu' u mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti qua mandatarja Ludgarda Borg tkun f'qagħda li tmexxi l-azzjoni f'siem Colleen Mary Seychell, Maria Anna Bennet u Maria Dolores Borg, preliminarjament hija għandha tressaq prova tal-mandat mogħti lilha;
>
> Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxi illi ir-rikorrenti naqsu milli jikkonkludu ir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;
>
> Illi r-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet Borg Moses Et Vs Bonnici Philip, liema rikors iġib in-numru 806/2021 u li għadhom pendenti;
>
> Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia eċċepit, l-intimati qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;
>
> Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġbu għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhom;
>
> Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-ligi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix gustifika fil-każ odjern;
>
> Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, l-Att XXIV tal-2021, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta

[4] A folio 24.

mikrija ai termini tal-istess Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll revizjoni tal-pagament tal-kera quddiem il-Bord tal-Kera;

Illi permezz tal-Att XXVII tal-2021, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra tagħhom;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

4. Rat ix-xiehda mogħtija u d-dokumenti eżebiti, kif ukoll l-atti proċesswali fl-intier tagħhom.

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mill-partijiet.

6. Rat li l-kawża hija mħollija għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza.

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija kawża li permezz tagħha r-rikorrenti, li jgħidu li huma s-sidien tal-fond urban magħruf bl-isem "Daisy House", fi Triq Joseph Sciberras, qabel Triq id-Duluri, fil-Ħamrun, jilmentaw li ġew imċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom b'konsegwenza tal-kirja vestita fl-intimat Bonnici u protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta), u dan bi ksur tad-dritt fondamentali tagħhom kif tutelat mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li hi liġi f'Malta bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta).

8. Illi mill-atti jirriżulta, skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar fid-19 ta' Ġunju 1998[5], li r-rikorrenti kollha ħlief Emanuela Borg u Elessio Borg, wirtu nofs indiviż mill-fond bin-numru tnejn u disgħin (92) u magħruf bl-isem "Daisy" fi Triq id-Duluri fil-Pietà mill-wirt ta' Marianna Borg, armla ta' Carmelo Borg, li mietet fid-19 ta' Jannar 1998. Skont l-istess att pubbliku, is-suċċessjoni tagħha kienet regolata minn testment *unica charta* fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami tal-10 t'Awwissu 1956[6], kif modifikat b'testment addizzjonali tad-29 ta' Diċembru 1967 fl-atti tal-istess Nutar Tabone Adami. F'affidavit addizzjonali preżentat mir-rikorrenti Moses Borg, intqal li r-rikorrenti Emanuela Borg u Elessio Borg huma l-eredi ta' Emanuel Borg, li wkoll wiret mingħand Carmelo u Marianna konjuġi Borg, skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* fuq imsemmija.

9. Illi fil-mori tal-kawża, u fuq talba tar-rikorrenti, ġie nominat perit tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża mis-sena 2002 sal-ftuħ tal-proċeduri odjerni[7]. Il-perit tekniku fil-fatt espleta l-inkarigu tiegħu u estenda relazzjoni li tinsab inserita a folio 40 tal-proċess. Dan l-inkarigu ġie estiż sabiex ikopri wkoll il-perjodu mill-1 ta' Jannar 1998 sal-31 ta' Diċembru 2001[8].

10. Illi r-rikorrenti eżebew ukoll kopji tal-prokuri li bis-saħħa tagħhom ingħata mandat lil Ludgarda Borg biex tipproċedi b'din l-istanza f'isem Maria Dolores Borg[9], Marlene Jane Borg[10], Colleen Mary Seychell[11] u Maria Anna Bennett[12].

11. Illi l-intimat Bonnici xehed li huwa ilu jgħix f'dan il-fond ma' martu Anna Bonnici żmien twil, u spjega li l-fond kien mikri lill-ġenituri ta' martu. Wara l-mewt tal-kunjati tiegħu, baqa' jgħix f'dan il-fond flimkien mal-familja tiegħu. L-intimat Bonnici xehed li l-kera attwali hija fis-somma ta' mitejn u disa' Ewro (€209) fis-sena. Huwa eżebixxa kopja tal-ktieb tal-kera li għandu fil-pussess tiegħu li juri l-irċevuti mis-sena 2003 sas-sena 2010. Spjega li l-ktieb tal-kera wara l-2010 inżamm mis-sidien meta fetħu l-kawżi

[5] A folio 4.
[6] Kopja eżebita a folio 9.
[7] Ara folio 31.
[8] Ara folio 97.
[9] Ara folio 77.
[10] Ara folio 79.
[11] Ara folio 81.
[12] Ara folio 84.

fil-qorti, filwaqt li dawk aktar antiki intilfu. L-irċevuti eżebiti minn dan l-intimat[13] fil-fatt juru ħlasijiet ta' Lm7.50 kull tliet xhur għall-fond "Daisy House", Sorrows Street, Pietà, li f'xi drabi ġie wkoll indikat Ħamrun. Kopja tal-ktieb tal-kera wara s-sena 2010 ġie mbagħad eżebit mir-rikorrenti Moses Vella fuq domanda ta' din il-qorti, kif diversament presjeduta, b'nota tal-15 ta' Diċembru 2022[14].

12. Illi dawn huma l-fatti tal-każ kif jirriżultaw lil din il-qorti mill-provi skarni li jinsabu fl-atti proċesswali.

Ikkunsidrat:

13. Illi l-qorti se tibda biex tqis l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Bonnici fis-sens li huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur għal din l-azzjoni. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, dan l-intimat jelabora billi jsostni li huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, filwaqt li huwa qatt ma jista' jinstab ħati minn din il-vjolazzjoni jekk tassew jinstab li vjolazzjoni kien hemm.

14. Illi dak li qed jingħad mill-intimat Bonnici huwa minnu. Madanakollu, huwa issa sewwa riċevut fil-ġurisprudenza lokali li l-leġittimazzjoni passiva f'azzjonijiet dwar ksur ta' drittijiet fondamentali mhux neċessarjament u f'kull każ tappartjeni biss lill-Istat. Jista' jkun il-każ li l-preżenza ta' persuna oħra, u ċjoè persuna privata li ma tkun munita b'ebda setgħat ta' rappreżentanza tal-Istat, tkun neċessarja għal raġunijiet differenti, fosthom l-integrità tal-ġudizzju, jew sabiex l-eventwali deċiżjoni tkun tikkostitwixxi wkoll stat fil-konfront tagħha, kif ukoll sabiex dik il-persuna privata, li jirriżulta li jkollha interess fil-materja li tkun qed tiġi dedotta quddiem il-qorti, tingħata l-opportunità li tressaq provi u tagħmel sottomissjonijiet u b'hekk tinfluwixxi fuq l-eżitu dwar kwistjoni li fiha jkollha dak l-interess.

15. Illi proprju għalhekk kien u għadu l-każ li fi proċeduri bħal dawk li saru issa mir-rikorrenti, u li bħalhom saru diversi f'dawn l-aħħar żmien quddiem dawn il-qrati, huwa akkolt li hu xieraq li l-inkwilin ikun ċitat fil-kawża.

---

[13] Minn folio 88 sa 94.
[14] Minn folio 105 sa 117.

16. Illi din l-eċċezzjoni qed tiġi għalhekk respinta.

Ikkunsidrat:

17. Illi l-intimat Bonnici ssolleva wkoll l-eċċezzjoni li r-rikorrenti naqsu milli jadoperaw rimedju ordinarju li kellhom għad-dispożizzjoni tagħhom. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, fissru li r-rimedju ordinarju in kwistjoni huwa l-azzjoni l-ġdida mogħtija taħt l-artikolu 4A tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn issa msejħa biss bħala "l-Ordinanza"), introdott permezz tal-Att XXIV tal-2021, u li kien qed jiġi utilizzat mir-rikorrenti fil-mori ta' dawn il-proċeduri stess. Fil-fatt, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jinfurmaw lill-qorti li dawn il-proċeduri ntemmu u l-kera ġiet riveduta.

18. Illi dan ir-rimedju però m'għandu ebda effett retroattiv, u jekk jitħaddem mil-lokatur iwassal għar-reviżjoni fil-kondizzjonijiet tal-kera miż-żmien preżenti 'l quddiem. Fi kliem ieħor, l-azzjoni taħt l-artikolu 4A tal-Ordinanza ma toffri ebda rimedju għaż-żmien li għadda qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Kif imfisser l-ilment tar-rikorrenti, partikolarment skont l-ewwel talba dedotta minnhom fir-rikors promotur tagħhom, u kif ġie minnhom elaborat permezz tan-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, jidher li dan jirrigwarda proprju ż-żmien preċedenti għal din l-emenda.

19. Illi għalhekk din l-eċċezzjoni wkoll qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat:

20. Illi fir-rigward tal-meritu, din il-qorti eżaminat l-atti tal-kawża sabiex, qabel xejn, tqis jekk ir-rikorrenti seħħilhomx juru li għandhom "possediment" fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll jekk seħħilhomx juru li dak il-possediment kien soġġett għal titolu ta' kera li kien protett bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li huma qed jimpunjaw b'din il-kawża.

21. Illi din il-qorti qed iżomm quddiem għajnejha l-fatt li din il-kawża m'hijiex waħda petitorja, u għalhekk ir-rikorrenti mhux obbligati li jġibu prova daqstant rigoruża tat-

titolu tagħhom. Kif intqal fid-deċiżjoni ***Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 7/2/2017): «*Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun*». Hekk, per eżempju, fil-kawża ***Catherine Tabone pro et noe vs. L-Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 27/3/2020) ġiet konsidrata favorevolment bħala prova ta' titolu għal finijiet ta' proċedura bħal din dikjarazzjoni *causa mortis*, liema prova qatt ma tkun kunsidrata suffiċċjenti weħidha f'azzjonijiet ċivili dwar titoli fuq proprjetà.

22. Illi r-rikorrenti fil-fatt ressqu bħala prova dikjarazzjoni *causa mortis* li saret wara l-mewt ta' Marianna Borg.

23. Issa l-prova provduta permezz ta' din id-dikjarazzjoni *causa mortis* tista' twassal biss lil din il-qorti biex taċċetta bħala ippruvat it-titolu tar-rikorrenti kollha ħlief tar-rikorrenti Emanuela Borg u Elessio Borg, u dan biss fir-rigward ta' nofs indiviż minn din il-proprjetà, għaliex l-istess dikjarazzjoni *causa mortis* tirreferi biss għal nofs indiviż ta' dik il-proprjetà. Dwar ta' min kien in-nofs indiviż l-ieħor ma jingħad assolutament xejn f'dan l-att pubbliku, u l-qorti ma tqisx li x-xiehda orali tar-rikorrenti hija suffiċċjenti sabiex tistabbilixxi t-titolu ta' dan in-nofs indiviż l-ieħor. Hekk ukoll, għalkemm ir-rikorrent Moses Borg xehed li Elessio Borg u Emanuela Borg huma l-werrieta ta' ħuh Emanuel, il-qorti ma tistax tqis din ix-xiehda bħala prova adekwata. Huwa risaput li l-prova dwar min huwa werriet ta' persuna oħra ssir bil-mezz ta' riċerki testamentarji u bl-eżibizzjoni tal-aħħar testment, jekk ikun jeżisti. Fin-nuqqas, u kif qed jiġi aċċettat li jsir f'kawżi ta' din ix-xorta, bid-dikjarazzjoni *causa mortis* li tkun saret bl-intervent ta' nutar pubbliku – fatt dan li għandu jagħti affidament lill-kontenut. Huwa żgur però li din il-prova ma ssirx b'xiehda orali.

24. Illi madanakollu, u meta din il-kawża kienet diġà mħollija għas-sentenza, ġie preżentat rikors għat-trasfużjoni tal-ġudizzju minħabba l-mewt ta' Spiridione Borg, u ma' dan ir-rikors ġiet annessa nota "spjegatorja" li però ma kellha ebda konnessjoni diretta mat-trasfużjoni li dwarha sar ir-rikors tad-29 ta' Mejju 2023. Flimkien ma' din in-nota

spjegatorja ġew preżentati wkoll numru ta' dokumenti, li l-qorti sejra tqis la darba l-intimati m'opponewx għall-eżibizzjoni tagħhom.

25. Illi dawn id-dokumenti jikkonsistu fit-testment addizzjonali ta' Carmelo u Marianna konjuġi Borg, riċevut min-Nutar Pubbliku John Tabone Adami fid-29 ta' Diċembru 1967[15], kif ukoll ir-riċerki testamentarji tal-istess Carmelo Borg, li juru li l-uniċi testmenti magħmulin minnu huma dawk eżebiti f'dawn l-atti. Minn dan għalhekk isegwi li n-nofs indiviż l-ieħor tal-fond mertu tal-kawża iddevolva bl-istess mod kif iddevolva n-nofs indiviż ta' Marianna Borg.

26. Illi mal-istess nota "spjegatorja", ir-rikorrenti eżebew ukoll ir-riċerki testamentarji ta' Emanuele Borg, li miet fil-5 ta' Frar 2013, kif ukoll estratt mill-att tal-mewt tiegħu, flimkien mad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret fl-atti tan-Nutar Antonella Navarro fil-5 ta' Lulju 2013. Skont din id-dikjarazzjoni *causa mortis*, Emanuele Borg ħalla b'werriet lill-ibnu Alessio, filwaqt li ħalla l-użu u l-użufrutt ġenerali lir-rikorrenti Emanuela Borg. F'din id-dikjarazzjoni *causa mortis*, il-proprjetà in kwistjoni ma tissemmiex.

27. Illi huwa biss fid-dawl ta' dawn id-dokumenti eżebiti fl-aħħar tal-kawża, u n-nuqqas t'oppożizzjoni għall-eżibizzjoni tagħhom, li din il-qorti qed issib li r-rikorrenti seħħilhom juru t-titolu tagħhom.

28. Illi għalkemm fl-istess nota hekk imsejħa "spjegatorja", ir-rikorrenti jsostnu li r-rikorrenti Emanuela Borg iddaħħlet bħala rikorrenti bi żball, din il-qorti ma taqbilx, la darba mill-provi jirriżulta li hija l-użufruttwarja tal-eredità ta' Emanuela Borg. Għalhekk, il-kumpens pekunjarju li talvolta kellu jmiss lil Emanuele Borg sa ma miet – kemm-il darba tinstab leżjoni tal-jeddijiet fondamentali tiegħu – imiss lil Elessio Borg (jew Alessio Borg)- bħala l-werriet tiegħu, filwaqt li minn dak iż-żmien 'l quddiem, hija biss l-użufruttwarja li legalment setgħet tilmenta minn vjolazzjoni fil-kuntest tal-fattispeċi tal-każ (viz. ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***[16] u ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***[17]).

---

[15] Ara folio 210.
[16] Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023.
[17] Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023.

29. Illi għall-kompletezza, din il-qorti tosserva li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jsostnu li t-titolu tagħhom jirriżulta u ġie kkonfermat bid-deċiżjoni tal-4 t'Ottubru 2023 mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawża li huma għamlu għall-awment permezz tar-rikors bin-numru 806/2021 LC fl-ismijiet "Moses Borg et vs. Philip Bonnici". Din il-qorti però ma tistax taċċetta din is-sottomissjoni. Deċiżjoni mogħtija fi proċeduri quddiem awtorità ġudizzjarja oħra jistgħu jorbtu lill-partijiet fi proċeduri oħra biss jekk dawn il-partijiet ikunu l-istess. Din hija regola bażika ta' proċedura ċivili li ġiet anki elevata għal norma pożittiva fil-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili, permezz tal-artikolu 237 li jgħid: «*Is-sentenza ma tista' tkun qatt ta' ħsara għal min, la huwa nnifsu u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti fil-kawża maqtugħa b'dik is-sentenza*». Fil-każ odjern, l-intimat Avukat tal-Istat ma kienx parti fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u għalhekk dak li seta' ġie deċiż f'dawk il-proċeduri ma jista' qatt ikun ta' ħsara għalih f'dawn il-proċeduri.

30. Illi stabbilit allura t-titolu tar-rikorrenti, imiss issa li l-qorti tiddetermina jekk ġiex muri li l-fond in kwistjoni kienx ukoll soġġett għall-kirja protetta.

31. Mill-atti, ma jirriżultawx riċevuti ta' ħlas ta' kera li jippreċedu l-1 ta' Ġunju tas-sena 1995. L-eżistenza tal-kirja qabel id-data msemmija tirriżulta biss (i) mix-xiehda tar-rikorrenti Moses Borg, li però ma daħal f'ebda dettall dwar żminijiet u identità t'inkwilini; u (ii) mix-xiehda tal-intimat Bonnici nnfisu, li qal li l-inkwilini oriġinali kienu l-kunjati tiegħu.

32. Għalkemm fid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar tad-19 ta' Ġunju 1998, jingħad li dan il-fond kien okkupat b'kera ta' Lm26 fis-sena, mhux indikat meta bdiet din il-kirja.

33. Illi din il-qorti jidhrilha li, fuq bilanċ ta' probabbilità, li hu l-grad ta' prova applikabbli anki fi proċeduri bħal dawn, ir-rikorrenti wrew li l-kirja in kwistjoni tassew hi waħda li għaliha japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza. Il-qorti qed tasal għal din il-konklużjoni fid-dawl tax-xiehda mhux kontradetta ta' Philip Bonnici, li wkoll ma ġiex

kontro-eżaminat, kif ukoll fid-dawl tal-ammont tal-kera li kien qed jitħallas qabel l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, li tassew kienu ammonti żgħar.

Ikkunsidrat:

34. Illi issa hija ġurisprudenza kopjuża dik li tqis li dawk il-liġijiet li jipprovdu għall-impożizzjoni ta' relazzjoni lokatizja fuq sidien ta' fondi urbani hija liġi li tfittex li tilħaq skop soċjali fl-interess ġenerali, u li għalhekk minnha nnifisha m'hijiex leżiva tal-jeddijiet fondamentali tal-istess sidien, li huma b'hekk imġiegħla li jkunu lokaturi ta' ħwejjiġhom. Kif osservat issa diversi drabi, l-iskop soċjali li l-leġiżlazzjoni mpunjata f'din il-kawża tippersegwixxi għandu jitqies bħala skop fl-interess pubbliku li jilleġittima l-istess leġiżlazzjoni. Madanakollu, fit-twettiq ta' leġiżlazzjoni bħal din, id-dmir tal-Istat ma jieqafx hemm. Ġie miktub li:

> The Court has broken down Article 1 of the First Protocol into its component parts and has gradually established the relationship between them. Its language has become familiar by frequent repitition. In Sporrong and Lönnroth v Sweden, the Court stated:
>
> [This provision] comprises three distinct rules. The first rule, which is of a general nature enounces the principle of peaceful enjoyment of property; it is set out in the first sentence of the first paragraph. The second rule covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; it appears in the second sentence of the first paragraph. The third rule recognises that the [contracting] states are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose; it is contained in the second paragraph.
>
> In James v UK, the Court explained the relationship between the three sentences:
>
> The three rules are not 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 of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule.[18]

[18] Ara ***Harris, O'Boyle and Warbrick***, Law of the European Convention of Human Rights, 2nd edition, pġa. 666.

35. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possediment kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtigiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[19]. *Under this head, the Court may examine whether 'an individual and excessive burden' has been imposed on the individual. Where this is the case, there appears to be a strong presumption of a lack of proportionality, which can be refuted only if adequate remedies and procedural safeguards have been available*»[20].

36. Illi huwa proprju f'dan ir-rispett li l-Istat, kif rappreżentat mill-intimat Avukat tal-Istat, falla.

37. Illi l-artikolu 3 tal-Ordinanza kien ineħħi lis-sidien ta' fondi mikrija l-fakultà li jagħżlu li ma jġeddux il-kirja jew li jbiddlu l-kondizzjonijiet tal-kirja jekk mhux bil-permess tal-Bord li Jirregola l-Kera. Imbagħad l-artikoli 4 u 9 tal-istess Ordinanza kienu jipprovdu b'mod tassattiv iċ-ċirkostanzi li taħthom l-imsemmi Bord seta' jagħti l-permess għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja jew għar-ripreża fil-pussess tal-fond mikri. Dawn id-dispożizzjonijiet għalhekk kienu jimponu r-rilokazzjoni forzata tal-fond fuq is-sidien lokaturi. Rilokazzjoni forzata li però kienet tfittex għan soċjali u għalhekk m'hijiex, min-natura tagħha nnifisha, illeġittima jew bla ġustifikazzjoni.

38. Illi n-nuqqas tal-leġiżlazzjoni mpunjata jinsab però fil-fatt li għal żmien twil ma kien maħsub jew provdut ebda metodu li permezz tiegħu is-sid tal-fond mikri seta' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji li tkun tirrifletti ż-żieda konsiderevoli fil-valur tal-

---

[19] See judgment of 21 February 1986, *James and Others*, A.98, p.34; judgment of 8 July 1986, *Lithgow and Others*, A.102, p. 50; judgment of 9 December 1994, *Holy Monasteries*, A.301-A, p. 34; judgment of 20 November 1995, *Pressos Compania Naviera S.A. and Others,* A.332, p.21.
[20] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

fond u fl-ammont tal-kera li dak il-fond seta' jġib kieku mikri fis-suq ħieles, bħal ma ġie eventwalment provdut bis-saħħa tal-emendi mwettqa bl-Att XXIV tal-2021.

39. Il-provi li hemm fl-atti juru li kien hemm diskrepanza notevoli bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-inkwilini u dik li, skont il-perizji tekniċi estiżi f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerrbu u l-kera pagabbli mill-inkwilini baqgħet l-istess, il-valur tal-fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied b'mod konsiderevoli, u hekk ukoll żdied b'mod konsiderevoli l-valur lokatizju tal-istess fond. Il-provi għalhekk juru li r-rikorrenti ġew deprivati minn dik it-tgawdija sħiħa ta' ħwejjiġhom u minflok, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuqhom billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' remotament jitqies adekwat. Dan partikolarment meta wieħed iqabbel il-kera effettivament imħallsa mal-valuri indikati fil-perizji tekniċi eżegwiti fuq ordni ta' din il-qorti.

40. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-inkwilini tal-fond in kwistjoni l-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw dak il-fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali ta' wħud mir-rikorrenti, jwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu rimedju għal kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond. Bl-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti jew tal-awturi tagħhom ma ttaffiet xejn, u baqgħet tippersisti bl-istess mod kif kienet qed tippersisti qabel dawn l-emendi. L-awmenti effettwati fil-kera pagabbli kienu bla ebda konsegwenza ta' xejn, u ż-żmien li fih is-sid seta' jittama li jieħu ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira. Ġie preservat id-dritt tal-inkwilin li jeżiġi r-

rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki preservat id-dritt tat-trażmissjoni tal-jeddijiet tal-inkwilin. L-introduzzjoni ta' xi limitazzjonijiet għal dan id-dritt ta' trażmissjoni, fil-fehma ta' din il-qorti, ma kellha ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

41. Għalhekk din il-qorti ssib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.

42. Issib ukoll li din il-vjolazzjoni subita minnhom ma baqgħetx tippersisti wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Dan għaliex il-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kienetx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu, u għandu loġikament isegwi li bl-introduzzjoni ta' leġiżlazzjoni li tintroduċi dak l-element ta' proporzjonalità, il-vjolazzjoni tieqaf. U jekk il-vjolazzjoni tkun waqfet, mela ebda kumpens ma jkun dovut għaż-żmien li fih il-vjolazzjoni ma tkunx baqgħet tissussisti. Din jidher li kienet il-pożizzjoni addottata anki f'każijiet oħrajn li kellhom fattispeċi simili, anki jekk regolati minn liġijiet tal-kera differenti[21], u kif ukoll mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ***Rizzo and Others vs. Malta***, li ġie deċiż fis-16 ta' Jannar, 2024[22]. Għalhekk ukoll, ma hemm ebda ħtieġa li din il-qorti tagħti ordnijiet skont l-artikolu 3(2) tal-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat:

43. La darba l-qorti sabet vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, imiss issa li jingħata rimedju għal dik il-vjolazzjoni.

44. Illi llum hija ġurisprudenza assodata dik li tistabbilixxi kif għandhom jiġu kalkolati d-danni pekunjarji f'każijiet bħal dak odjern. Issir riferenza għad-deċiżjoni ***Erika Gollcher et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022), kif ukoll għad-deċiżjonijiet ***John Mary Buttigieg et vs. L-Avukat Ġenerali et*** *u* ***Jeremy Cauchi et vs.***

[21] Ara ***Caterina Schembri et vs. Avukat tal-Istat*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023).
[22] Ara, b'mod partikolari, §§45-46 ta' din id-deċiżjoni.

Avukat Ġenerali et, ilkoll mogħtija mill-istess Qorti Kostituzzjonali fl-istess jum, fejn intqal:

> 27. Il-Qorti tkompli billi tosserva illi llum 'il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati millperit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

45. Illi kif rajna, l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien stmat mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża mis-sena 1998 sas-sena 2021, in linea mal-pretensjonijiet tar-rikorrenti, li nbidlu tliet darbiet fil-mori tal-kawża. Dawn il-bidliet jirriżultaw mill-fatt li ingħata nkarigu lill-perit tekniku sabiex jistma l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 2002 sa 2021; mill-fatt li dan l-inkarigu ġie estiż biex jiġi stmat il-valur lokatizju mis-sena 1998 sa 2001; u mill-fatt li fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti issa qed jippretendu kumpens likwidat *arbitrio boni viri* b'effett mis-sena 1967!

46. Fir-rigward ta' din l-aħħar pretensjoni, il-qorti tinnota li (i) ż-żmien li jiġi qabel it-30 t'April 1987, u ċjoè d-data li fih daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta), ma jistax jitqies minħabba dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-imsemmi Att[23]; (ii) f'kull każ ir-rikorrenti lanqas remotament ma ressqu prova dwar (a) minn meta l-fond in kwistjoni beda jappartjeni lill-awturi fit-titolu tagħhom, jew (b) minn meta beda jinkera dan il-fond.

[23] Ara f'dan is-sens ***Josephine Mifsud Saydon et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 30/3/2022) u ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/10/2022).

47. Dawn huma dati u fatti li kellhom jiġu ippruvati mir-rikorrenti, u ma jistgħux jiġu preżunti mill-qorti. Għalhekk il-qorti sejra tillikwida l-kumpens pekunjarju spettanti lir-rikorrenti in linea maż-żminijiet li dwarhom intalbu l-perizji mill-istess rikorrenti.

48. Illi skont il-perizji tekniċi estiżi f'dawn l-atti, l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien għall-perjodu rilevanti stmat mill-perit tekniku nominat f'din il-kawża kif ġej:

Sena	**Ammont**
1998	€1,074
1999	€1,178
2000	€1,298
2001	€1,382
2002-2006	€7,605
2007-2011	€11,915
2012-2016	€11,325
2017-2020	€13,080
2021[24]	€1,362.50

49. B'kollox għalhekk ammont kumplessiv ta' €50,219.50. Fir-rigward tas-sest indiviż li kien jappartjeni lil Emanuel Borg, trid issir distinzjoni. L-ammont perċepibbli minnu sas-sena 2012 (hu miet fil-bidu tas-sena 2013) kien jammonta għal €4,452.83. Il-bilanċ minn sehmu, fl-ammont ta' €3,917.08, kien perċepibbli mir-rikorrenti Emanuela Borg, bħala l-użufruttwarja tiegħu.

50. Minn dawn is-somom, irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti, għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis japplika kif ġej:

(i) Elessio (jew Alessio) Borg, bħala werriet ta' Emanuele Borg:
€4,452.83 - 30% - 20% = €2,493.58

(ii) Emanuela Borg, bħala użufruttwarja tal-wirt ta' Emanuele Borg
€3,917.08 - 30% - 20% = €2,193.56

[24] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur.

(iii) rikorrenti l-oħra

€41,849.58 - 30% - 20% = €23,435.76

51. Illi minn dawn is-somom imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal minn dawn ir-rikorrenti. Mill-provi eżebiti, jirriżulta li l-intimat Bonnici kien iħallas kif ġej:

Sena jew Snin	**Rata**	**Ammont**
1998-2009	Lm7.50 kull tliet xhur, jew Lm30 fis-sena	€838.57
2010-nofs 2013	€46.25 kull tliet xhur	€647.50
nofs 2013-2015	ivarjaw	€500.20
2016-2018	€50.79 kull tliet xhur	€609.48
2019-2021	€52.41 kull tliet xhur	€628.92

52. Dan iwassal għas-segwenti tnaqqis:

(i) Elessio (jew Alessio) Borg, bħala werriet ta' Emanuele Borg:

€2,493.58 - €247.67[25] = €2,245.91

(ii) Emanuela Borg, bħala użufruttwarja tal-wirt ta' Emanuele Borg

€2,193.56 - €289.76 = €1,903.80

(iii) rikorrenti l-oħra

€23,435.76 - €2,687.22 = €20,748.54

53. Ma' dawn l-ammonti, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba mir-rikorrenti kollha ħlief Elessio Borg, li qed jirċievi biss kumpens bħala werriet ta' Emanuele Borg, u dan billi ġie bosta drabi deċiż li l-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Din il-qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni, tqis li s-somma ta' €500 għar-rikorrenti Emanuela Borg

[25] Sest tal-kera perċepita sa nofs 2013.

u s-somma ta' €2,000 għar-rikorrenti l-oħrajn, għandha tkun adekwata bħala kumpens taħt dan il-kap.

54. Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn dawn huma inkompatibbli mal-konsiderazzjonijiet magħmula f'din is-sentenza, tipprovdi dwar it-talbiet tar-rikorrenti billi:

(i) tiddikjara li kienu qiegħdin jiġu ivvjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kollha, b'dan li għalkemm ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti Elessio (jew Alessio) Borg, ġew vjolati dawk tal-awtur tiegħu fit-titolu Emanuele Borg, u liema drittijiet fondamentali huma protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tas-sena 2021, kien hemm deprivazzjoni sproporzjonata fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom b'konsegwenza tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini;

(ii) tillikwida l-kumpens spettanti lilhom kif ġej, u ċjoè: (a) fis-somma ta' €2,245.91 lir-rikorrenti Elessio (jew Alessio) Borg, bħala werriet ta' Emanuele Borg; (b) fis-somma ta' €2,403.80 lir-rikorrenti Emanuela Borg, bħala użufruttwarja tal-wirt ta' Emanuele Borg; u (ċ) fis-somma ta' €22,248.54 lir-rikorrenti l-oħrajn kollha, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat fil-kwoti msemmija;

(iii) tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur