PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 63/2023 MS

Rosario Gatt u Maria Borg, Antonia Gatt[1]

Vs.

Mario Borg u l-Avukat tal-Istat

Illum, 22 t'April, 2024

Kawża Numru:2K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fit-8 ta' Frar, 2023, li permezz tiegħu huma ippremettew kif ġej:

> Illi Emanuele Borg ġie nieqes nhar il-31 ta' Awwissu, tas-sena 2005 skont l-anness ċertifikat tal-mewt DOK. 'A', hu ħalla testment pubbliku skont kif jidher mir-riċerki

[1] Żieda awtorizzata b'dikriet tal-5 ta' Frar 2024.

testamentarji pubblici u sigrieti li saru min-Nutar Pubbliku Dottoressa Elena Farrugia, annessi u mmarkati bħala DOK. 'B' u DOK. 'C' rispettivament;

Illi r-Rikorrenti, huma tnejn minn tliet ko-proprjetarji tal-fond residenzjali bin-numru 84, Triq St. Mary, Żebbuġ [Malta], liema fond huwa wirtu permezz tal-imsemmi testment pubbliku tad-defunt Emanuele Borg (Vide Dok. 'D'), wara li ġie nnominat mill-mejjet bħala eredi universali u padrun assolut tal-assi ereditarji;

Illi l-Intimat Mario Borg wiret sehmu [wiehed minn ħamsa] mill-imsemmi fond mingħand il-mejjet Borg permezz tal-istess testment spora-citat, u r-Rikorrent huwa s-sid ta' tliet ishma minn ħamsa tal-proprjeta' indikata;

Illi r-Rikorrent Rosario Gatt ressaq RAikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet ***Rosario Gatt (849754M) v. Mario Borg (795356M)*** (Vide Dok. 'E') sabiex tiġi awmentata l-kera ai termini tal-artikolu 4(b) tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

Illi l-kera li l-Intimat Borg qiegħed iħallas fuq il-propjeta indikata huwa fl-ammont ta' mitejn u sbatax –il Ewro [EUR 217] per annum pagabbli fl-ewwel ta' Marzu ta' kull sena bil-quddiem, u dan filwaqt li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 t' Awwissu 1914, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009;

Illi, a tenur tal-istess ligi bl-emendi li seħħew skont l-Att Numru X tas-sena 2009, ir-rata tiżdied biss skont il-ligi, bir-riżultat illi l-istess Rikorrenti qed jircievu mingħand l-Intimat Borg kera irriżorja li certament ma tirriflettix il-kera ġusta li għandhom jirċievu r-Rikorrenti minghand l-Inkwilin skont sentenzi kemm tal-Qorti ta' Strasburgu u kif ukoll dawk erogati mill-Qrati tagħna;

Illi bid-diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles, din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti, qua Sidien, peress li ma tirrispettax il-prinċipju ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-Sidien-Rikorrenti u dak tal-Inkwilin-Intimat. Dan kollu flimkien mal-istat t'incertezza tal-possibilita' tat-teħid lura tal-fond in kwistjoni bħala proprjeta' tiegħu da parti tas-Sid, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell t'għixien f'Malta f'dawn l-aħħar għexieren ta' snin u l-interferenza sproporzjonata da

parti tal-Istat f'dan kollu, m'hemmx dubbju li qed joħloq piż eċċessiv fuq ir-Rikorrenti, li m'għandux ikun hu li jġorru, pero' huwa obbligu assolut tal-Istat. L-Istat għandu d-dover u per konsegwenza s-setgħa / il-jedd li jintervjeni sabiex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi finanzjarji tiegħu stess. Madanakollu, dan ma jistax isir a skapitu u preġudizzju tac-cittadin privat li jiġi il-privat mill-proprjeta' tiegħu sabiex jircievi kera irriżorja għall-proprjeta' tiegħu sabiex ikun hu li jissusidja socjalment cittadin ieħor fil-bżonn [jekk huwa l-kaz]!;

Illi tali privazzjoni tal-propjetà tikkostitwixxi leżjoni tad-dritt fundamentali tal-esponenti kif sanċit bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha oltre li tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju soddisfacenti għall-ksur illamentat;

Illi għalhekk r-Rikorrenti ma kellhomx triq oħra għajr li jintavolaw il-proċeduri odjerni sabiex jissalvagwardjaw id-drittijiet fundamentali taghhom li ilhom jigu lesi ghal diversi snin;

Illi in oltre u bħala rimedju effettiv iehor li ħaqqhom jipprelavixxu ruhhom minnhom ir-Rikorrenti, u li certament jinsab fis-setgha ta' din il-Qorti, għandu jkun hemm l-iżgumbrament tal-istess Mario Borg mill-fond in kwistjoni u dana skont ukoll ġurisprudenza riċenti li gia tat dan bħala rimedju lis-Sid.

u għaddew biex jitolbu lil din il-qorti, sabiex, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

a. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att Numru X tas-sena 2009 u d-disposizzjonijiet tal-Kap.16 tal-Liġijiet ta' Malta qed jagħtu l-jedd ta' rilokazzjoni indefinita lill-Intimat Mario Borg fuq il-fond numru erbgħa u tmenin (84), St. Mary Street, Żebbuġ, li tiegħu r-Rikorrenti huma s-Sidien ta' erba' ishma minn ħamsa, u dana bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja [L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta] u b'hekk, għar-raġunijiet suesposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tal-kawża odjerna, ir-Rikorrenti għandu jingħata r-rimedji effettivi kollha li din l-Onorabbli Qorti

fil-Kompetenza Kostituzzjonali tagħha tħoss li huma xierqa u opportuni fic-cirkostanzi;

b. Konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-Intimat mill-fond numru erbgħa u tmenin (84), St. Mary Street, Żebbuġ, oltre rimedji effettivi oħra li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa u opportuni sabiex jiġi assigurat li r-Rikorrenti jigu reintegrati fil-pussess sħiħ u reali godiment ta' ħwejjighom;

c. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Intimati jew min minnhom huma risponsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-Rikorrenti b'konsegwenza tal-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-Rikorrenti kawża tal-fatti hawn fuq spjegati, inter alia, ma ġiex maħluq bilanċ ġust bejn il-jeddijiet tas-Sidien u dawk tal-Inkwilin fejn, fost infrazzjonijiet oħra, il-kera ma tirriflettix il-valur liberu lokatizzju tal-proprjeta' in disamina.

d. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-Rikorrenti skont il-ligi;

e. Tikkundanna lill-Intimati jew min minnhom iħallsu lir-Rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif illikwidati skont il-liġi, bl-imgħax legali mill-preżentata tal-kawża odjerna sal-jum tal-effettiv pagament.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fis-6 ta' Marzu, 2023[2], li permezz tagħha huwa oġġezzjona għat-talbiet tar-rikorrenti għas-segwenti raġunijiet:

> Illi preliminarjament jeħtieġ li r-rikorrenti kollha jippruvaw l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni u juru li huma l-proprjetarji tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ossia l-fond residenzjali bin-numru *84, Triq St.Mary Żebbuġ [Malta]*. Jeħtieġ ukoll li l-istess rikorrenti jippruvaw is-sehem attwali li kull wieħed u waħda minnhom allegatament igawdu mill-proprjetà in kwistjoni, hekk kif allegat minnhom. F'dan ir-rigward għandha wkoll tinġieb l-aħjar prova li biha jintwera kif dawn l-ishma ġew trasmessi għal fuq kull wieħed u waħda mir-rikorrenti;
>
> Illi preliminarjament, jekk jirriżulta li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji mogħtija lilhom bil-liġi, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament l-ilmenti mressqa. Dan a tenur tal-proviso tal-

[2] A folio 20.

Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Illi preliminarjament u bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti għandhom jġibu prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni kienet soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi bla ħsara għall-premess, l-allegazzjonijiet, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;
Illi bla ħsara għall-premess, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrent jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrent u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*;

Illi bla ħsara għall-premess, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjetà in mertu. Konsegwentement ir-rikorrenti ma jistawx jipretendu kumpens għall-allegat vjolazzjoni tad-drittijiet tal-awturi fit-titolu tagħhom;

Illi bla ħsara għall-premess, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti setgħu beda jkollhom jedd li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjetà, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u m'humiex jiġu mittiefsa;

Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali,** l-esponent iwieġeb li skond il-*proviso* ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Att X tal-2009, l-

artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att XXIV tal-2021 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` tar-rikorrent u ma hemmx ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrent ma jistax jinvoka l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmenta dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, wieħed ma jistax jilmenta li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lil Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb u ġust bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej. Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx ikollhom protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkustanzi ekonomiċi tal-kerrej;

Bla ħsara għal premess u b'referenza għal fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif sanċiti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-

Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

Bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjetà kif sancit taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx;

Illi mingħajr preġudizzju għall-paragrafu preċedenti, *dato ma non concesso* li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali;

Illi stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;

Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjetà in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 jew sad-data ta' meta ntemmet il-kirja in kwistjoni, skond liema data tiġi l-ewwel;

> Illi strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, tajjeb li jingħad li skont ir-rikors promotur tar-rikorrenti, huma m'humiex is-sidien *in toto* tal-fond inkwistjoni għaliex l-inkwilin Mario Borg allegatament għandu sehem ta' wieħed minn ħamsa (1/5) tal-fond inkwistjoni u b'hekk l-inkwilin intimat Mario Borg bħala wieħed mis-sidien u kom-possessur jistgħa jgawdi mill-jedd tal-preferenza skont il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk għal perjodu li r-rikorrenti kienu u għadhom konproprjetarji, *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirifletti biss is-sehem indiviż li r-rikorrenti għandhom mid-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lilhom;
>
> Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.

3. Rat li l-intimat Borg, għad li ġie notifikat fit-2 ta' Marzu, 2023[3], ma ressaq ebda tweġiba;

4. Rat ix-xiehda u d-dokumenti kollha prodotti, kif ukoll l-atti proċesswali fl-interezza tagħhom;

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet preżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat;

6. Rat id-dikriet tagħha tal-5 ta' Frar, 2024[4], li permezz tiegħu ordnat li isem Antonia Gatt jiżdied ma' isem ir-rikorrenti fir-rikors promotur tal-kawża u tat lill-Avukat tal-Istat sal-udjenza li jmiss biex jagħmel sottomissjonijiet ulterjuri;

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ulterjuri preżentata mill-Avukat tal-Istat;

8. Semgħet id-difensuri jitrattaw waqt l-udjenza tal-15 ta' Marzu, 2024;

9. Rat in-nota preżentata mir-rikorrenti fil-5 t'April, 2024;

10. Rat li l-kawża tħalliet għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata sentenza.

---

[3] A tergo ta' folio 25.
[4] A folio 112.

Ikkunsidrat:

11. Illi permezz ta' din il-kawża, ir-rikorrenti qed jilmentaw mill-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta), u minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza", kif ukoll mill-fatt li minkejja l-emendi mwettqin bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili, id-drittijiet fondamentali tagħhom, kif tutelati mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni[5] u mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, baqgħu jiġu mittiefsa.

12. Ir-rikorrenti Rosario Gatt xehed bil-mezz tal-affidavit[6], u spjega li l-fond bin-numru erbgħa u tmenin (84) fi Triq St Mary f'Ħaż-Żebbuġ, Malta (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss "il-Fond") jappartjeni indiviżament lilu, lir-rikorrenti Borg u lill-intimat Borg. Jgħid li huma lkoll ġew nominati minn Emanuele Borg (li huwa l-kuġin t'ommu) bħala werrieta tiegħu, u b'hekk saru komproprjetarji tal-Fond. Huwa ddikjara li l-intimat Borg b'hekk wiret kwint indiviż tal-Fond, filwaqt li hu wiret tliet kwinti indiviżi tal-istess Fond, u li l-aħħar kwint indiviż intiret mir-rikorrenti Maria Borg. Meta ġie prodott in kontro-eżami, r-rikorrenti Gatt xehed li sa fejn jaf hu, l-kirja fuq il-Fond kienet ilha għaddeja xi sittin sena[7].

13. Illi mill-atti jirriżulta li Emanuele Borg miet fil-31 t'Awwissu 2005[8], u s-suċċessjoni tiegħu kienet regolata minn testment pubbliku riċevut min-Nutar Elena Farrugia fit-8 ta' Lulju 2004[9]. Permezz ta' dan it-testment[10], l-imsemmi Emanuele Borg innomina bħala eredi universali tiegħu u padruni assoluti tal-assi ereditarji tiegħu lir-rikorrenti Rosario Gatt u martu Antonia Gatt. **Dan kuntrarjament għal dak iddikjarat fir-rikors promotur kif ukoll mill-istess rikorrenti Rosario Gatt fl-affidavit tiegħu.**

14. Illi fir-rikors promotur tagħhom, ir-rikorrenti jgħidu li l-intimat Borg jikri l-fond bin-numru erbgħa u tmenin (84) fi Triq St Mary f'Ħaż-Żebbuġ, Malta, u dan versu l-kera

[5] Għalkemm fit-talbiet dedotti mir-rikorrenti ma jissemmiex l-artikolu 37, hemm riferenza għalih fil-korp tar-rikors promotur.
[6] Ara folio 33.
[7] Ara folio 59, a tergo.
[8] Ara folio 8.
[9] Ara r-riċerki testamentarji a folio 9 u 13.
[10] Eżebit a folio 14.

ta' mitejn u sbatax-il Ewro (€217) fis-sena pagabbli kull l-ewwel ta' Marzu bil-quddiem. Ir-rikorrenti Gatt eżebixxa numru ta' riċevuti tal-kera[11], li però wħud minnhom jirreferu għall-inkwilin Francis Borg u n-numru ċiviku tal-fond imsemmi hu differenti. Oħrajn minn dawn l-irċevuti jirreferu għall-intimat Mario Borg, iżda n-numru ċiviku tal-fond imsemmi wkoll huwa differenti[12]. Irċevuta oħra turi isem l-inkwilin l-ieħor ingassat u isem l-intimat Borg indikat minfloku, u l-istess fl-ammont tal-kera pagabbli. In-numru ċiviku tal-fond mikri wkoll ma jaqbilx ma' dak indikat fir-rikors promotur[13]. In-numru ċiviku tal-Fond beda jaqbel ma' dak imsemmi fir-rikors promotur biss fl-irċevuti datati l-1 ta' Marzu għas-snin 2019 (fejn in-numru "56" hu ngassat u n-numru "84" miktub minfloku), 2020, 2021 u 2022. F'bosta minn dawn l-irċevuti appena msemmija hemm miktub li l-firmatarju, li jidher li huwa r-rikorrent Rosario Gatt, irid jgħaddi parti mis-somma tal-kera lill-ulied il-mejjet Ġużeppi Borg bħala sehmhom mill-kera.

15. Illi l-intimat Mario Borg ġie prodott biex jixhed mir-rikorrenti, u waqt id-depożizzjoni tiegħu ġab miegħu l-oriġinal tal-ktieb tal-kera li ġie eżebit mir-rikorrenti Gatt mal-affidavit tiegħu. Kif jirriżulta mill-verbal tal-udjenza tat-30 ta' Mejju 2023, il-qorti, kif kienet diversament presjeduta, setgħet tikkonstata l-awtentiċità tal-kopji eżebiti a folio 35 *et sequitur* tal-proċess[14]. L-intimat Mario Borg xehed li huwa kien rema l-ktieb antik tal-kera[15]. Dan l-istess xhud, mistoqsi x'konnessjoni għandu mal-Fond, wieġeb: «*Noqgħod hemm minn dejjem*»[16].

16. Illi fil-mori tal-kawża, ġie wkoll nominat perit tekniku li wettaq stima tal-valur lokatizju tal-Fond, li tinsab inserita a folio 97 tal-proċess.

Ikkunsidrat:

[11] A folio 35.
[12] Ara folio 36.
[13] Ara folio 37.
[14] Ara folio 46.
[15] Ara folio 49, a tergo.
[16] Ara folio 49.

17. Illi din il-qorti ma tistax ħlief tosserva li m'hija sodisfatta xejn bil-provi li r-rikorrenti ressqu biex jippruvaw it-titolu tagħhom, u biex jippruvaw li l-kirja li jgħidu li hemm fuq il-Fond taqa' taħt l-effetti tal-Ordinanza li huma qed jimpunjaw bil-kawża odjerna.

18. Kif diġà ssemma aktar qabel f'din is-sentenza, kemm fir-rikors promotur u kemm fl-affidavit tar-rikorrent Rosario Gatt, jingħad li l-Fond inkiseb mir-rikorrenti u mill-intimat Borg bis-saħħa tas-suċċessjoni ta' Emanuele Borg. Madanakollu l-aħħar testment tal-imsemmi Emanuele Borg jgħid mod'ieħor. Skont dan it-testment, l-uniċi werrieta nominati minn Emanuele Borg huma Rosario Gatt u martu Antonia Gatt, li ddaħħlet bħala rikorrenti f'din il-proċedura meta l-kawża kienet preċedentement differita għas-sentenza.

19. Illi hu minnu li l-azzjoni odjerna m'hijiex xi azzjoni petitorja, li ġġib fuq il-parti attriċi l-obbligu li tressaq prova rigoruża tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà li dwarha jkun hemm kontestazzjoni. Kif ġie ritenut fid-deċiżjoni ***Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et*** (Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali, 7/2/2017):

> Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. 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.

20. Dan però ma jfissirx li l-qorti għandha tinjora l-assenza kompleta ta' provi. L-eżibizzjoni ta' testment li lanqas biss isemmi l-Fond espressament ma tistax titqies bħala prova ta' titolu. Il-qorti hija wkoll preokkupata mill-fatt li dan it-testment jgħid affarijiet differenti minn dawk li ġew spjegati fir-rikors promotur u minn dawk li dwarhom xehed bil-ġurament ir-rikorrenti Gatt.

21. Illi r-rikorrenti ma eżebewx il-kuntratt li bih dak li suppost hu l-awtur tagħhom fit-titolu akkwista l-Fond. Ma jistax jiġi injorat li, eżebita mal-imsemmi testment, hemm ukoll dikjarazzjoni tar-rikorrenti Gatt, f'ismu u f'isem martu, li sa dakinhar ta' dik id-

dikjarazzjoni stess (li hi bla data), kien għadu qed ifittex biex isib il-provenjenza u r-riċerka tal-akkwist ta' terz indiviż tal-Fond[17]. Dikjarazzjoni li tagħti lil wieħed x'jifhem li Emanuele Borg lanqas kien sid esklussiv tal-Fond, jekk kien tassew sid ta' xi parti minnu.

22. Illi lanqas ma ġiet eżebita dikjarazzjoni *causa mortis* wara l-mewt ta' Emanuele Borg, prova li 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.

23. Konxji min-nuqqas fil-provi tagħhom, ir-rikorrenti jagħmlu riferenza għad-deċiżjoni ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs. Avukat tal-Istat et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/10/2022), fejn ġie ritenut li mhux biżżejjed li r-rikorrenti turi li hija sid tal-fond (f'dak il-każ ir-rikorrenti kienet eżebiet kopja tal-kuntratt li bih kisbet il-proprjetà in kwistjoni), imma jrid ukoll jintwera li r-rikorrenti hija sid il-kera. F'dan il-każ, ir-rikorrenti ma wrewx b'mod adekwat li huma sidien tal-post, u dwar jekk urewx li huma sidien il-kera, se jingħad ulterjorment aktar 'il quddiem.

24. Din il-qorti żammet ukoll quddiem għajnejha l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Paul Galea et vs. Avukat għal-Istat et*** (15/1/2024), li kienet tirrigwarda mertu simili għal dak tal-każ odjern, u fejn ukoll ir-rikorrenti ma ressqux prova kif imiss tat-titolu tagħhom. F'dik id-deċiżjoni kien osservat: «*Madanakollu, bl-istqarrija tal-kerrejja illi ilhom is-snin iħallsu l-kera lill-ġenituri tal-atturi u, wara mewthom, lill-attur Paul Galea f'ismu u f'isem ħutu, ma jistax ma jingħadx illi tressqet prova għall-inqas li l-atturi wkoll wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom kellhom pussess u għad għandhom pussess. Billi fin-nuqqas ta' prova kontrarja l-pussessur jitqies sid*[18]*, din hija prova tajba u biżżejjed għall-għanijiet ta' din il-kawża*». Din il-qorti għalhekk kienet tkun lesta li tħares lil'hinn mill-assenza tal-provi dokumentarji li kieku tressqulha provi li juru li r-rikorrenti, u Emanuele Borg qabilhom, kienu jirċievu l-kera għall-Fond fi żmien li kien jiġbed l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-leġiżlazzjoni mpunjata. Iżda l-provi prodotti lanqas dan ma juru.

[17] Ara folio 15.
[18] Art. 525(1) Kod. Ċiv.

25. L-uniċi riċevuti eżebiti jirreferu għas-snin 2008 'l quddiem. Mhux talli hekk, talli n-numru ċiviku tal-fond li jifforma l-oġġett tal-irċevuti eżebiti huwa differenti, u ġie jaqbel ma' dak tal-Fond mertu ta' din il-kawża biss mis-sena 2019 'l quddiem. Il-Qorti tqis li hu possibbli li l-irċevuti jirreferu għall-istess fond u kien biss in-numru ċiviku li nbidel, però din hija prova li wkoll kellha ssir, imqar bix-xiehda tar-rikorrenti jew tal-intimat Borg stess.

26. Illi fir-risposta tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat kien qed jikkontesta li l-kirja in kwistjoni taqa' taħt l-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza. Kif konsidrat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni ***Joseph Farrugia et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (22/6/2023):

> Il-kwistjoni jekk il-kirja nbdietx qabel jew wara Ġunju tal-1995 kienet punt kontestat u għalhekk, ladarba biex tirnexxi l-azzjoni tal-atturi huwa meħtieġ illi l-kiri jkun wieħed kontrollat, kien fuq l-atturi l-oneru li juru li tassew huwa hekk, u dan billi jressqu l-aħjar prova kif irid l-art. 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

27. Illi meta wieħed jifli sew ix-xiehda tar-rikorrenti Gatt fl-affidavit tiegħu, isib li dan imkien ma jikkonferma bil-ġurament tiegħu b'mod ċar meta nbdiet il-kirja li dwarha qed jilmenta. Kien biss in kontro-eżami meta qal li l-kirja bdiet xi sittin sena ilu, mingħajr ma jelabora xejn aktar. Meta xehed l-intimat Mario Borg, dan qal biss li ilu joqgħod hemm "minn dejjem" – li ma jfissirx li l-kirja wkoll ilha hemm "minn dejjem" – u ma ġie mistoqsi xejn sabiex jelabora t-tweġiba tiegħu. Lanqas ma ġie mistoqsi isem missieru, sabiex il-qorti tkun tista' tikkonferma l-kontinwità bejn il-persuni differenti li jidhru bħala inkwilini fil-ftit irċevuti li ġew eżebiti mir-rikorrenti. Dan għaliex skont l-irċevuti preżentati, l-ewwel persuna ndikata bħala l-inkwilin huwa Francis Borg, u mhux l-intimat Borg, li jfisser li r-rikorrenti kellhom ukoll l-oneru li jippruvaw li l-intimat Borg kellu d-dritt li jkompli l-inkwilinat li kellu dan Francis Borg (jekk tassew dak l-inkwilinat jirreferi għall-istess fond), u ċjoè jekk l-intimat Borg kienx jaqa' fit-tifsira ta' "kerrej" kif mogħtija mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

28. Tassew li l-intimat Borg xehed li hu kien rema l-ktieb tal-kera l-antik, però l-preżenza ta' dan l-intimat u tal-predeċessuri tiegħu fil-Fond, u l-preżunzjonijiet u l-indizji

inferibbli minn dik il-preżenza, kellha u setgħet tirriżulta minn provi oħra, per eżempju bix-xiehda ta' rappreżentanti tal-Kummissjoni Elettorali u ta' provdituri ta' servizzi u utilitajiet fil-Fond.

29. Waqt it-trattazzjoni tal-għeluq, li seħħet wara l-korrezzjoni awtorizzata bid-dikriet tal-5 ta' Frar 2024, id-difensur tar-rikorrenti għamel riferenza għall-fatt illi l-Bord li Jirregola l-Kera ta deċiżjoni li biha ġiet awmentata l-kera pagabbli mill-intimat Borg. Ir-riferenza tidher li hija għar-rikors bin-numru 9/2023 fl-ismijiet "Rosario Gatt vs. Mario Borg", u li ġie deċiż fl-20 ta' Frar 2024. Proċedura li r-rikorrent Rosario Gatt ressaq waħdu, minkejja li fir-rikors promotur huwa jagħmel l-istess premessi dwar l-ishma ndiviżi tal-fond in kwistjoni.

30. Il-qorti però ma tqisx li din id-deċiżjoni mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera tikkolma n-nuqqasijiet riskontrati fil-provi tar-rikorrenti[19]. Fl-ewwel lok għaliex dik id-deċiżjoni ma torbotx lil din il-qorti, billi m'għandhiex l-effetti tal-ġudikat. Kemm hu hekk, l-Avukat tal-Istat m'huwiex parti f'dik il-kawża. Fit-tieni lok għaliex dik id-deċiżjoni ingħatat fuq atti differenti li kellhom mertu differenti. Fil-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, dak li jrid jiġi stabbilit huwa min għandu titolu fuq il-fond fil-mument li ġiet proposta dik l-azzjoni. Fil-proċeduri odjerni, li l-meritu tagħhom jikkonċerna vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali fi żmien li għadda, irid jintwera min kellu dak it-titolu fil-passat, mhux fil-preżent.

31. Ukoll waqt it-trattazzjoni, kif ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet, id-difensur tar-rikorrenti rrefera għall-fatt li l-prova tat-titolu mhux meħtieġa f'kawża bħal din, iżda huwa neċessarju biss li jintwera li bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin hemm relazzjoni lokatizja. Saret riferenza għad-deċiżjoni ***Jeremy Cauchi et vs. Avukat Ġenerali et*** (Qorti Kostituzzjonali, 26/1/2022). Din il-qorti taqbel ma' dak li ġie deċiż f'din is-sentenza, u li però ma jgħinx lir-rikorrenti fil-każ odjern. Il-qorti taqbel li l-prova li persuna tkun lokatur turi li dik il-persuna jkollha «possediment» fit-termini tal-Konvenzjoni Ewropea, konsistenti minn dritt li jirċievi l-kera, u dan anki rrispettivament mit-titolu tal-proprjetà. Il-problema tar-rikorrenti però mhux li ma

[19] Ara wkoll id-deċiżjoni mogħtija minn din il-qorti fil-każ ***Dr Aldo Fiorini et vs. L-Avukat tal-Istat et*** (30/1/2024), mhux appellata.

wrewx li għandhom relazzjoni lokatizja ma' Borg, imma li naqsu li juru kif imiss li dik ir-relazzjoni lokatizja daħlet fi stadju ta' rilokazzjoni qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u għalhekk kienet u baqgħet milquta bid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

32. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk din il-qorti ma ssibx li r-rikorrenti wrew kif imiss li għandhom titolu fuq il-Fond, u lanqas li l-kirja li għandu l-intimat Borg hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

33. Għaldaqstant il-Qorti qed tilqa' l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, u tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontrihom.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur