PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF MARK SIMIANA, LL.D

Rikors Numru 832/2021 MS

Joan Borg, Carmen Bellia, Annunziato Borg, Camilla Fenech, Christopher Borg, Salmenio Buhagiar, Martina Buhagiar

Vs.

Avukat tal-Istat, Vincenza Camilleri, Raymond Camilleri, Jason Camilleri

Illum, 30 ta' Mejju, 2024

Kawża Numru: 3K

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fid-29 ta' Diċembru, 2021, kif korrett b'dikriet tat-12 ta' Diċembru 2023, li bih, wara li ġie premess kif ġej:

> Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 8, Cancella Lane Birkirkara li huma jikru lill-intimati Vincenza Camilleri u uliedha, liema proprjeta pperveniet ghandhom mill-

eredita' tal-mejta genituri taghhom u nanniet materni ossia Annunziato Aquilina u Rosina Aquilina li mietu rispettivament fl-20 ta' Settembru 1967 u fit-18 ta' Mejju 1984.

Illi l-kera tithallas bir-rata ta' €338.00c fis-sena in kwantu ghal €200 minn Vincenza Camilleri; in kwantu ghal €92.00c minn Raymond Camilleri u in kwantu ghal €46.00c minn Jason Camilleri.

Illi l-wirt tal-konjugi Aquilina ddevolva in kwantu ghal nofs indiviz fuq Joan Borg u in kwantu ghal nofs indiviz iehor fuq l-eredi tal-mejta Vincenza Borg.

Illi l-wirt ta' Vincenza Borg gie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tal-11 ta' Gunju 2010 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar, li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument A"

Illi dan il-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat kif jirrizulta mid-"Dokument B" u kien soggett ghar-rekwizizzjoni kif wkoll ghall-'fair rent' a tenur tar-'Rent RestrictionDwelling Housing Ordinance 1944' u cioe tal-Ordinanza XVI tal-1944 li flimkien mal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jistabbilixxu l-'fair rent' a tenur ta' l-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza liema 'fair rent' a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ma seta' qatt jeccedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-ligi jekk il-fond kien inkera f'kull zmien u dan ekwiparat ma' dak li l-fond seta` jgib bhala kera fl-4 ta' Awissu 1914.

Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Camilleri ghal dawn l-ahhar sittin sena b'kera miżera wara li kien gie hekk lokat mir-rikorrenti u/jew l-antekawza minnhom, u llum bil-kera ta' €338.00c fis-sena u cioe inb kwantu ghal €200 minn Vincenza Cailleri; in kwantu ghal €92.00c minn Raymond Cailleri u in kwantu ghal €46.00c minn Jason Camilleri, u dan kollu ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.

Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss darba kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.

Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilina intimata Pisani bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax zzid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista jitlob li jircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the

United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta tieghu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandha tircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza "Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru

2006, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

Illi b'sentenza deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

Illi fil-kawza Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti

huma għaddew biex jitolbu lill-qorti, prevja kull dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, jogħġobha:

(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Vincenza Camilleri (K.I. 0795332M); Raymond Camilleri (K.I. 0352457M) u Jason Camilleri (K.I. 208272M) ghall-fond 8, Cancella Lane, Birkirkara, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandha tinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fic-cirkostanzi.

(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-Avukat tal-Istat fit-2 ta' Frar 2022[1], li biha ġie eċċepit hekk:

1. Illi in vena preliminarji ir-rikorrenti trid iġġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha tal-fond mertu ta` din il-kawza u cioé ta' 8, Cancella Lane, Birkirkara u magħdud ma dan ir-trid tipprova illi l-kirja hija tassew protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

[1] A folio 22.

2. Illi preliminarjament ukoll u mingħajr preġidizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament liem artikoli mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin jiksrulhom d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta` msemmija;

3. 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 għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont l-ewwel Arikolu 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;

5. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi m'hijiex 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 wieħed jipparaguna kera jew cens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti;

6. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex 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;

7. 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"*;

8. Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qiegħdin 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-okkupanta. 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-okkupanta;

9. 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 pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saret wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

10. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċeppit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tistax iżjed jilmenta dwar il-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, r-rikorrenti tista' titlob 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, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

11. 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, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

12. 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 sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ir-risposta mressqa mill-intimati Camilleri fis-7 ta' Frar 2022[2], li biha huma eċċepew:

Illi l-esponenti dejjem aġġixxew skond il-liġijiet viġenti u kwindi m'għandhom ebda ħtija jew ta' xiex jiġu kkundannati;

Illi fi kwalsiasi każ, il-pożizzjoni tal-esponenti hija waħda mingħajr ħtija w għalhekk lanqas m'għandhom jbgħatu ebda spejjeż ta' dawn il-proċeduri;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi fil-liġi.

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

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

6. Rat li l-kawża hija mħollija għall-udjenza tal-lum sabiex tingħata s-sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija kawża dwar vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti b'konsegwenza tar-rilokazzjoni ta' fond urban, u ċjoè dak bin-numru tmienja (8),

[2] A folio 27.

f'Cancella Lane f'Birkirkara (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond"), liema rilokazzjoni qed isseħħ b'effett tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta), u li minn issa 'l quddiem se tissejjaħ biss bħala "l-Ordinanza". Ir-rikorrenti jsostnu li b'effett tal-Ordinanza, inkiser id-dritt fundamentali tagħhom li hu protett taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, minħabba li l-kirja favur l-intimati Camilleri baqgħet tiġi mġedda kontra r-rieda tagħhom, u mingħajr ma huma setgħu jirċievu kumpens xieraq u adekwat. Jilmentaw ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009 ma swew xejn biex tiġi mwaqqfa l-vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

8. Illi l-provi mressqin f'din il-kawża jistgħu jiġu riassunti kif ġej.

9. Ir-rikorrenti spjegaw fir-rikors tagħhom li huma saru sidien tal-Fond bis-saħħa ta' wirt. Jgħidu li l-Fond kien jappartjeni lil Annunziato Aquilina u Rosina Aquilina, li mietu fl-20 ta' Settembru 1967 u fit-18 ta' Mejju 1984, rispettivament[3]. Il-wirt tal-konjuġi Aquilina ddevolva in kwantu għal nofs indiviż fuq ir-rikorrenti Joan Borg, u in kwantu għal nofs indiviż ieħor fuq oħtha Vincenza Borg, li mietet u ntirtet mir-rikorrenti l-oħrajn. Mid-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Mary Camilleri Cutajar tal-11 ta' Ġunju, 2010[4], jirriżulta li Vincenza Borg mietet fl-14 ta' Diċembru, 2009. Is-suċċessjoni tagħha tidher li kienet regolata minn testment *unica charta* li ġie konfezzjonat fl-atti tan-Nutar Pierre Attard fil-21 ta' Frar 1983. B'dan it-testment, ingħata d-dritt t'użufrutt fuq ġidha kollu lill-armel tagħha Carmel Borg, u ġew istitwiti bħala eredi tal-istess Vincenza Borg il-ħames uliedha Annunziato, Camilla, Rose, Carmen u Christopher. Skont dak dikjarat fl-istess att notarili, Rose Buhagiar, bint Vincenza Borg, ippremorjiet lit-testatriċi, u għalhekk wirtet bis-saħħa ta' sostituzzjoni volgari bint Rose Buhagiar, Martina, li fiż-żmien tal-pubblikazzjoni tal-att kienet għadha minuri u għalhekk ġiet rappreżentata minn missierha Salmenio Buhagiar.

10. Mill-atti rriżulta wkoll li l-Fond qatt ma ġie dekontrollat[5].

---

[3] Ara l-affidavit tar-rikorrenti Carmen Bellia, a folio 7.
[4] A folio 10.
[5] Ara folio 16.

11. Kemm mix-xiehda tal-intimati Camilleri kif ukoll mir-relazzjoni tal-perit tekniku nkarigata fil-mori ta' din il-kawża, jirriżulta li l-Fond huwa kerrejja, bid-diversi oqsma tiegħu mikrija lil persuna diversi, kompriżi lill-intimati iżda wkoll lil terzi li m'humiex parti fil-kawża. L-intimat Raymond Camilleri xehed li huwa ilu jgħix fis-sular t'isfel m'ommu sa mit-twelid tiegħu. Meta xehed quddiem il-qorti, huwa biddel ix-xiehda tiegħu fis-sens li mar jgħix f'dan il-Fond meta kellu ħmistax-il sena[6]. Fis-sular ta' fuq hemm kamra li tintuża minn ħuh. Dan l-intimat xehed li hu u ommu jħallsu lil Carmen Bellia s-somma ta' €292 fis-sena[7]. L-intimat Jason Camilleri kkonferma li huwa jokkupa l-kamra fuq in-naħa tax-xellug fl-ewwel sular tal-Fond, u jħallas €50 fis-sena lill-istess Carmen Bellia[8]. L-intimati Camilleri eżebew ukoll l-irċevuti tal-kera li għandhom fil-pussess tagħhom, u li jkopru l-perjodu mis-sena 2011 'il quddiem.

12. Jirriżulta wkoll illi r-rikorrenti pproċedew kontra l-istess intimati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera bir-rikors bin-numru 923/2021 LC, li ġie deċiż fis-27 ta' Ġunju 2023[9]. Permezz ta' din id-deċiżjoni, instab li l-intimati ssodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi u għalhekk tħallew ikomplu l-kirja tal-Fond, b'dan li l-kera pagabbli minnhom ġiet riveduta.

13. Esposti r-riżultanzi fattwali li joħorġu minn eżami tal-provi prodotti, jmiss issa li l-qorti twettaq il-konsiderazzjonijiet tagħha dwar il-meritu tal-każ.

14. Din il-qorti jkollha tistqarr illi r-rikorrenti ma ħadux ħsieb li jressqu provi kif imiss dwar it-titolu tagħhom. Ir-rikorrenti jgħidu li Joan Borg wirtet nofs indiviż tal-Fond mingħand il-ġenituri tagħha, però ma ġie preżentat xejn li jikkonferma din il-pretensjoni. La ġie preżentat it-testment tal-konjuġi Aquilina, u ċjoè l-ġenituri tar-rikorrenti Joan Borg, u lanqas ma ġie preżentat xi dokument ieħor li jista' jikkorrabora l-fatt allegat mir-rikorrenti, bħal per eżempju d-denunzja relattiva għat-taxxa tas-suċċessjoni li kellha ssir wara l-mewt ta'Annunziato Aquilina u Rosina Aquilina.

---

[6] Ara folio 112.
[7] Ara l-affidavit tal-intimat Raymond Camilleri, a folio 60.
[8] Ara l-affidavit tal-intimat Jason Camilleri, a folio 61.
[9] Kopja informali tad-deċiżjoni hija eżebita a folio 97.

15. Dwar in-nofs indiviż li r-rikorrenti jgħidu ntiret minn Vincenza Borg, tressqet id-dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula mill-werrieta tagħha. Minn dan l-att notarili, kif rajna, jirriżultaw min huma l-werrieta tagħha, però jirriżulta wkoll illi l-wirt ta' Vincenza Borg kien soġġett għal użufrutt favur l-armel tagħha, li m'huwiex wieħed mir-rikorrenti. Ebda prova ma tressqet f'dawn l-atti jekk dan l-użufruttwarju għadux ħaj jew inkella mietx, u jekk miet, min huma l-werrieta tiegħu. Prova din li tassumi mportanza fid-dawl tal-meritu tal-azzjoni odjerna, billi issa ġie diversi drabi deċiż li meta jkun hemm jedd t'użufrutt fis-seħħ fuq proprjetà immobbli, huwa l-użufruttwarju li jista' jilmenta mid-deprivazzjoni konsegwenzjali għall-applikazzjoni ta' rilokazzjoni *ex lege*, u mhux is-sid għeri (ara f'dan is-sens ***Richard Zahra vs. L-Avukat tal-Istat et***[10]; ***Joseph Pace et vs. Avukat tal-Istat et***[11]***; Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et***[12]).

16. 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.

17. 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,*

---

[10] Qorti Kostituzzjonali, 25/10/2023.
[11] Qorti Kostituzzjonali, 12/7/2023.
[12] Qorti Kostituzzjonali, 29/3/2023.

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[13]*, din hija prova tajba u biżżejjed għall-għanijiet ta' din il-kawża*».

18. Mix-xiehda tal-intimati Raymond u Jason aħwa Camilleri, jirriżulta illi kienet titħallas kera lil ċertu "Giovanna" – preżumibilment lir-rikorrenti Joan Borg, li però huma jgħidu li mietet, u sussegwentement il-kera bdiet titħallas lil Carmen Bellia. Mhux ċar minn din ix-xiehda kemm kienet titħallas kera u għal liema żminijiet preċiżament kien isir dan il-ħlas, però l-fatt tal-ħlas waħdu qed jitqies mill-qorti bħala suffiċċjenti sabiex jiġi stabbilit titolu fir-rikorrenti għall-iskopijiet tal-kawża odjerna.

19. Però l-prova tal-ħlas, għalkemm tistabbilixxi titolu, ma taffettwa b'ebda mod il-prova tal-fatt li b'seħħ mill-mewt ta' Vincenza Borg, ġie fis-seħħ użufrutt favur l-armel tagħha, li dwaru ma ntqal assolutament xejn f'din il-kawża. Il-fatt li ingħatat sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-27 ta' Ġunju 2023 ma jbiddel xejn minn dak appena kkunsidrat. Apparti l-fatt li dik is-sentenza ma tikkostitwiex ġudikat li jorbot idejn din il-qorti[14], fl-aħjar ipoteżi għar-rikorrenti din is-sentenza tistabbilixxi biss li fiż-żmien meta nbdew dawk il-proċeduri, ma kienx hemm l-użufrutt in kwistjoni. Dan però huwa rrilevanti għall-mertu tal-kawża odjerna, għaliex dak li hu rilevanti huwa li jiġi stabbilit min seta' jġarrab deprivazzjoni fit-tgawdija tal-Fond għaż-żmien li dwaru qed jilmentaw ir-rikorrenti, u ċjoè sas-sena 2021[15]. Dwar l-effett li dan id-dritt t'użufrutt għandu fuq it-talbiet tar-rikorrenti, se jingħad ulterjorment aktar 'il quddiem.

20. Għalhekk il-qorti qed issib li r-rikorrenti seħħilhom juru t-titolu tagħhom kif ukoll li l-Fond huwa suġġett għal kirja protetta bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza.

Ikkunsidrat:

21. Imiss issa li jiġi mistħarreġ il-meritu nnifsu tal-każ propost mir-rikorrenti.

---

[13] Art. 525(1) Kod. Ċiv.
[14] Partikolarment billi l-Avukat tal-Istat ma kienx parti f'dawk il-proċeduri, iżda wkoll billi l-elementi ta' *eadem res* u *eadem causa petendi* ma jirriżultawx.
[15] Kif ippreċiżat fin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti (ara partikolarment folio 133).

22. 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.[16]

23. 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*

---

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

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[17]. *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*»[18].

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

25. 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.

26. 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-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.

27. 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-perizja ġudizzjarja teknika

[17] 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.
[18] ***Van Dijk & Van Hoof***, Theory and Practice of the European Convention on Human Rights (Third Edition), §13.4.2.

estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ. Kif is-snin bdew igerbu u l-kera pagabbli mill-inkwilin 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 dawk ir-rikorrenti li wrew it-titolu tagħhom fuq il-Fond ġew deprivati mit-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' jitqies adekwat.

28. Dan kollu jfisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimati Camilleri 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 tar-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 jagħtu lir-rikorrenti rimedju biex jirċievu l-kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

29. Illi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-qagħda tar-rikorrenti ma tjibitx, tant li ż-żidiet li skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili kienu eżiġibbli xorta ma kkolmawx id-distakk bejn l-ammonti li, skont il-perizja teknika, kellhom jiġu perċepiti mir-rikorrenti kieku qiegħdu l-Fond in kwistjoni għall-kera f'suq ħieles. B'dawn l-emendi, ġie konservat il-jedd tal-inkwilin li jeżiġi r-rilokazzjoni tal-fond kontra r-rieda tas-sid, u ġie anki miżmum 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 kellu ebda effett tanġibbli fuq il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tas-sidien, billi ż-żmien meta s-sid seta' jistenna li jieħu l-pussess ta' ħwejġu lura baqa' miżgħud b'inċertezza kbira.

30. Illi fil-fehma ta' din il-qorti, il-vjolazzjoni subita ma jistax jingħad li baqgħet tippersisti wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021. Il-vjolazzjoni kkonstatata f'din is-sentenza, kif ukoll mill-ġurisprudenza l-oħra li titratta fattispeċi simili għal dan il-każ, hija naxxenti mill-fatt li l-leġiżlazzjoni mpunjata ma kinitx tipprovdi proporzjonalità bejn l-interessi ġenerali u l-piż imqiegħed fuq is-sid deprivat minn ħwejġu. Fil-fehma ta' din il-qorti, għandu loġikament isegwi li bil-promulgazzjoni 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[19], 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[20]. Għalhekk ma hemm ebda ħtieġa li din il-qorti tagħti ordnijiet skont l-artikolu 3(2) tal-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta.

31. Kif diġà ngħad aktar qabel, din il-qorti qed issib li ntwera li r-rikorrenti Joan Borg u oħtha Vincenza Borg wirtu l-Fond mingħand il-ġenituri tagħha. Vincenza Borg mietet fl-14 ta' Diċembru 2009, u mal-mewt tagħha ġie fis-seħħ użufrutt favur l-armel tagħha Carmelo Borg. Ma ġiex ippruvat li dan l-użufrutt intemm. Għalhekk din il-qorti se tkun qed issib li tassew kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea – b'dan li filwaqt li din il-konklużjoni fir-rigward tar-rikorrenti Joan Borg tgħodd għaż-żmien kollu pretiż minnha, fir-rigward tar-rikorrenti l-oħrajn jgħodd mod'ieħor. Il-qorti qed issib li l-istess dritt fundamentali ta' Vincenza Borg ġie leż u miksur, u l-kumpens pekunjarju li jistħoqq lilha jmiss lill-werrieta tagħha (u għalhekk ir-rikorrent Salmenio Buhagiar huwa eskluż għax ma kienx werriet ta' Vincenza Borg). Mill-mewt tagħha 'l quddiem, il-vjolazzjoni bdiet tiġi mġarrba mill-użufruttwarju, li però mhux parti mill-kawża.

---

[19] 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).
[20] Ara, b'mod partikolari, §§45-46 ta' din id-deċiżjoni.

32. Illi jmiss issa li jiġi kkonsidrat il-kumpens spettanti lil dawk mir-rikorrenti li ġarrbu vjolazzjoni tal-jeddijiet tagħhom.

33. 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), 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.

34. Illi l-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kien stmat mill-perit tekniku kif ġej:

Sena	**Ammont**
1987-1991	€3,230
1992-1996	€4,750
1997-2001	€7,220
2002-2006	€10,640
2007-2011	€15,200
2012-2016	€16,150
2017-2020	€17,820
2021[21]	€1,800
TOTAL:	€76,810

35. Minn dan l-ammont, nofsu jmiss lir-rikorrenti Joan Borg, u ċjoè €38,405. L-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% mbagħad tnaqqis ulterjuri ta' 20% fuq l-ammont riżultanti,

[21] Għal din is-sena qed jitqiesu biss l-ewwel ħames xhur, sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

għar-raġunijiet spjegati fid-deċiżjonijiet ċitati. Dan it-tnaqqis iġib is-somma ta' €21,506.80.

36. Fir-rigward tan-nofs indiviż l-ieħor, se jiġi kkunsidrat biss il-perjodu li matulu kienet ħajja Vincenza Borg, u ċjoè sal-aħħar tas-sena 2009. L-ammont totali huwa €34,960, li nofsu kien imiss lil Vincenza Borg. Dan iġib €17,480. Wara t-tnaqqis fuq imsemmi, s-somma tiġi €9,788.80. Minn dawn is-somom imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mill-kirja tal-intimati. Mill-provi fl-atti, jirriżulta li qabel l-awment imwettaq bid-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, kien qed jitħallas l-ammont kumplessiv ta' €338 fis-sena mill-intimati Camilleri[22]. L-intimati Camilleri jgħidu li b'kollox iħallsu €342 fis-sena[23]. Peress li l-provi ma juru mod'ieħor, il-qorti se tqis li l-kera effettivament imħallas kien l-ammont ta' €338 fis-sena għaż-żmien kollu li qed jittieħed in konsiderazzjoni.

37. Sa fejn jolqot lir-rikorrenti Joan Borg, is-sehem tagħha mill-kera mħallsa huwa ta' €5,746. Dan l-ammont irid jitnaqqas mill-kumpens pekunjarju msemmi hawn fuq, li jġib €15,760.80. Sa fejn jolqot lill-werrieta ta' Vincenza Borg, is-sehem rilevanti mill-kera mħallsa jammonta għal €3,718, li jrid jitnaqqas mill-kumpens pekunjarju msemmi aktar kmieni. Dan iġib €6,070.80.

38. Mal-ammont dovut lir-rikorrenti Joan Borg, irid jiżdied ammont ulterjuri bħala kumpens għall-ħsarat non-pekunjarji mġarrba minnha. Dan ix-xorta ta' kumpens ma jmissx lill-werrieta ta' Vincenza Borg, peress li ma jintiritx skont il-ġurisprudenza kostanti ta' dawn il-qrati. Din il-qorti, tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-każ u taż-żmien li matulu pperdurat il-vjolazzjoni u fid-dawl tal-fatt li mill-atti ma rriżultatx xi ħsara morali partikolari sofferta mir-rikorrenti Joan Borg b'konsegwenza tal-kirja protetta mertu tal-kawża, tqis li s-somma ta' €5,000 hija biżżejjed bħala kumpens taħt dan il-kap għall-vjolazzjonijiet ikkonstatati permezz ta' din is-sentenza.

39. Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq mogħtija din il-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

[22] Ara l-affidavit tar-rikorrenti Carmen Bellia, a folio 7.
[23] Ara l-affidavits tagħhom, a folio 60 u 61.

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati Camilleri u tal-intimat Avukat tal-Istat sa fejn dawn huma inkonsistenti ma' dak ikkunsidrat f'din is-sentenza;

(ii) tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti Salmenio Buhagiar;

(iii) tilqa' l-ewwel talba biss sa fejn din saret mir-rikorrenti l-oħrajn u għalhekk tiddikjara u tiddeċiedi li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini u tal-Att X tal-2009 kisru d-drittijiet fondamentali ta' Joan Borg u ta' Vincenza Borg kif protetti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Camilleri versu kera li ma tirrispettax l-obbligu tal-Istat li jżomm bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sidien;

(iv) tilqa' t-tieni talba kif dedotta biss sa fejn saret mir-rikorrenti hawn taħt imsemmija;

(v) tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens sħiħ pagabbli lir-rikorrenti Joan Borg fl-ammont ta' għoxrin elf seba' mija u sittin Ewro u tmenin ċenteżmu (€20,760.80), u lir-rikorrenti Carmen Bellia, Annunziato Borg, Camilla Fenech, Christopher Borg u Martina Buhagiar fis-somma ta' sitt elef u sebgħin Ewro u tmenin ċenteżmu (€6,070.80) bejniethom;

(vi) tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vii) tordna li l-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż kollha tal-kawża.

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul

Deputat Reġistratur