FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 16 ta' Lulju 2024

Rikors Kost. Nru. 702/2021 GM

Moses Borg (Kl: 393844 M),
Elessio Borg (Kl: 18960 M),
Emanuela Borg (K1: 045338 M),
Rosaria Borg (KI: 734161 M),
Spiridione Borg (Kl: 253032 M), u b'digriet tal-1 ta' Ġunju 2023 Emanuel Borg (KI 0790760M), Joseph Borg (KI 0530355M) u Maria Muxi (KI 0155957M) bħala eredi tar-rikorrent Spiridione Borg assumew l-atti tal-kawża minflok Spiridione Borg, stante l-mewt tiegħu,
Alfred Borg (Kl: 296539 M) u
Ludgarda Borg (Kl: 353145M) bħala mandatarja ta' Colleen Mary Seychell (Passaport Awstraljan Nru. PA5284170), Marlene Jane Borg (Passaport Awstraljan Nru. PB1162945), Maria Anna Bennett (Passaport Awstraljan Nru. N9753345) u Maria Dolores Borg (Passaport Awstraljan Nru: PA7370470)

vs

L-Avukat tal-Istat u Amadeo Scerri (KI: 792647M) għal kull interess li jista' jkollha u b'digriet tal-15 ta' Marzu 2022 ġiet kjamata in kawża Antonia Scerri (ID 208846M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta’ ta' Moses Borg et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond numru 12, St. Peter Street, Ħamrun u dan kif jirriżulta mill-annessa causa mortis relattiva datata 19 ta' Ġunju 1998 annessa u mmarkata bħala Dok A, u testment tad-decujus Carmelo Borg datat 20 t' Awwissu 1965 anness u mmarkat bħala Dok B.

2. Il-fond de quo huwa suġġett għal-lokazzjoni versu l-intimat Amadeo Scerri u dan sa miż-żmien qabel il-1 ta’ Ġunju 1995 u dan versu l-kera ta' €209 fis-sena.

3. Bl-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera odjerna hija protetta u dan stante li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

4. Il-kera sa qabel l-introduzzjoni tal-emendi permezz tal-avviż legali XXIV tas-sena 2021 kienet fissa bil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum-il ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f’suq ħieles.

5. Għalhekk, ir-rikorrenti kienu qegħdin isofru vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom hekk kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem minħabba li qabel id-dħul fis-seħħ tal-Avviż legali XXIV tas-sena 2021, stante l-protezzjoni li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien jagħti lill-intimat fid-detenzjoni tal-fond 12, St. Peter Street, Ħamrun, ir-rikorrenti ġew imċaħħda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas speranza reali li qatt jiksbu l-istess u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

l) Tiddikjara li kienu qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Attikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u għar-raġunijiet fuq esposti, u cioè minħabba li, qabel id-dħul fis-seħħ ta' l-Avviż legali XXIV tas-sena 2021 stante l-protezzjoni li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien jagħti lill-intimati fid-detenzjoni tal-fond, 12, St. Peter Street, Ħamrun ir-rikorrenti ġew imċaħħda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas speranza reali li qatt jiksbu l-istess u dan kif ser jirriżulta waqt is-smigħ u t-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors.

2) Tagħtihom dawk ir-rimedji li jidhrilha xierqa għat-twettiq ta' dawn id-drittijiet fondamentali fuq imsemmija, fosthom li tiffssa kumpens dovut lill-esponenti minħabba dan il-ksur ta' drittijiet hawn fuq indikati,

Rat ir-Risposta ta' Amadeo Scerri li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. B'mod preliminari r-rikorrenti għandhom jagħtu prova tat-titolu li jivvintaw u/jew li jippretendu li għandhom fuq il-fond mertu tal-proċeduri odjerni u dan sabiex jiġi stabbilit l-interess ġuridiku ta' kull wieħed u waħda minnhom f'dawn il-proċeduri;

2. B'mod preliminari, u dejjem bla preġudizzju għal dak sueċċepit u għal dak li ser isegwi, ir-rikorrenti għandhom jagħtu prova konkreta dwar kemm ilha d-durata tal-lokazzjoni mertu tal-preżenti każ.

3. Preliminarjament ukoll u dejjem bla preġudizzju għal dak eċċepit f'din ir-risposta, ir-rikorrenti għandhom jidentifikaw - għaliex huwa ġuridikament doveruż - liema dispożizzjoni jew dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma l-kaġun tal-allegati vjolazzjonijiet indikati minnhom. Dan huwa hekk speċjalment illum-il ġurnata fid-dawl tal-promulgazzjoni tal-Att numru XXIV tal-2021.

4. Preliminarjament ukoll l-intimat Scerri jokkupa l-fond 12 fi Triq San Pietru, il-Ħamrun flimkien ma' martu Antonia Scerri illi tbati minn infermita' fiiika minħabba illi għandha kundizzjoni medika kronika u għaldaqstant peress illi hija wkoll għandha interess f'din il-kawża u 1-eżitu tagħha hija għandha tiġi kjamata in kawża.

5. Fil-mertu l-ilmenti tar-rikorrenti, kif imsemmijin fl-att promotur tagħhom stess, għandhom se mai, unikament effett vertikali u cioe' bejn privat u l-Istat u mhux effett orizzjontali cioe' bejn privat u ieħor. Għalhekk, ir-rimedji imfittxija mir-rikorrenti ma jistgħu qatt jingħataw jew jiġu rimedjati mill-intimat qua ċittadin privat. Għaldaqstant:

a. Stante li fl-eżerċizzju tad-drittijiet mogħtija lill-intimat kif imfasslin mil-leġislatur Malti u implimentati mill-Istat, abbażi ta' liema huma qed jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kirja kif regolata entro l-parametri tal-liġi, huma ma jistgħu qatt jitqiesu li għandhom jinżammu responsabbli għal ebda infrazzjoni jew vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li għal tali allegata infrazzjoni jew vjolazzjoni, għandu ikun unikament l-Istat li jwieġeb għaliha u dan dejjem jekk jirriżulta li filfatt kien hemm tali infrazzjoni/vjolazzjoni ġaladarba l-ilment jikkonċerna proprju l-provvedimenti tal-liġi li skont ir-rikorrenti qed ikunu ta' preġudizzju għalihom u għall-interessi tagħhom. Għalhekk, 1-ewwel talba tar-rikorrenti ma tista' qatt tiġi akkolta kontra l-intimat Scerri.

b. Konsegwentement it-tieni talba mressqa mir-rikorrenti fejn qed jiġi domandat kumpens stante li l-kirja kontemplata fil-Liġi kreat allegat il-bilanċ bi preġudizzju għall-interessi tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu fil-konfront tal-intimat Scerri u dan għaliex il-valur lokatizzju tal-kera ma kinitx iffissata jew imposta mill-intimat Scerri u għaliex l-

istess kirja tidħol fil-parametri ta' liġijiet li ġew promulgati mill-Istat u b'hekk l-intimat Scerri m'għandu l-ebda ħtija li r-rata tal-kera hi dik li hi;

6. Mingħajr preġudizzju għal dak s'issa eċċepit u għall-eċċezzjonijiet suċċessivi sa fejn l-ilment jikkonċerna d-disproporzjoni bejn il-kera ġusta u dik attwalment perċepita, jrid jingħad li bil-promulgazzjoni tal-Att nru XXIV tal-2021, il-leġislatur ħaseb għal dan u għalhekk prżentament ir-rikorrenti għandhom rimedju aċċessibbli u effikaċi sabiex iwassal għal ħlas ferm ogħla. Illi filfatt ir-rikorrenti stess qegħdin jagħmlu użu minn dan ir-rimedju fil-liġi peress illi huma fetħu proċeduri a tenur tal-imsemmi Att liema proċeduri jinsabu pendenti quddiem l-Onorabbli Bord tal-Kera fl-ismijiet Moses Borg et vs. Amadeo Scerri bin-numru 811/2021NB u għaldaqstant ma jistgħux issa jippretendu illi din l-Onorabbli Qorti tagħtihom xi rimedji ulterjuri meta huma diġà qegħdin jagħmlu użu mir-rimedji applikabbli. Illi addizzjonalment, minn dan l-aspett, l-ilment tar-rikorrenti m'għandux mis-sewwa u anzi hija l-fehma tal-intimat illi bl-imsemmi Att ġiet mittiefsa l-aspettativa leġittima tal-intimat u mhux dik tar-rikorrenti kif jargumentaw huma.

7. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, għal dak li jikkonċerna l-ilment tar-rikorrenti rigwardanti d-durata tal-kirja u kif ukoll il-biża tagħhom li l-fond de quo qatt ma hu se jirritorna fil-pussess tagħhom, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, dan l-aspett sa fejn jidħlu ir-rikorrenti wkoll ġie agedwatament indirizzat.

8. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u dak magħdud infra, kwalsiasi kwantifikazzjoni ta' danni għandha tkun raġjonevoli u proporzjonata.

9. L-intimat Scerri ma jistax jiġi kkundannat iħallas xi spejjeż ġudizzjarji marbuta mal-preżenti proċediment stante li kwalsiasi allegata leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom ma kienx kaġun ta' għemil l-intimat.

10. Mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit iktar 'il fuq, ir-rikorrenti jeħtieġu jippruvaw, in virtù tal-artikolu 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-ingredjenti u l-pretensjonijiet kollha tagħhom kontra l-preżenti eċċepjenti Scerri sal-grad rikjest mil-Liġi u dan billi jressqu provi tajbin, suffiċjenti u idoneju, ai termini tal-Artikoli 558 u 559 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi:

1. Preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li turi kif il-proprjeta' ossia 'tal-fond numru 12, St Peter Street, Ħamrun' tappartjeni lilhom;

2. Preliminarjament u bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Preliminarjament u bla ħsara għall-ewwel żewġ eċċezzjonjiet, jeħtieġ ukoll li jiġi pruvat li Ludgarda Borg għandha l-awtorita' li taġixxi bħala mandatarja tar-rikorrenti Colleen Mary Seychell, Marlene Jane Borg, Maria Anna Bennett u Maria Dolores Borg;

4. Bla ħsara għall-premess, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fattt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda;

5. 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-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;

6. 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 kellhomx jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;

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

8. Bla ħsara għas-suespost, u dwar fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li kienu qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel (1) Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali tal-Bniedem (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) minħabba li, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Avviż Legali XXIV tas-sena 2021 'stante l-protezzjoni li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien jagħti lill-intimat fid-detenzjoni tal-fond 12, St. Peter Street, Ħamrun, ir-rikorrenti ġew imċaħħda l-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond u lanqas speranza reali li qatt jiksbu l-istess', l-esponent iwieġeb li din hija infondata u għandha tiġi miċħuda;

9. Bla ħsara għas-suespost, mil-lenti tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali l-lstat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel

(1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kap 316 tal-Liġijiet ta' Malta);

10. Bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-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 -interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

11. Bla ħsara għas-suespost, f'każ illi japplika l-artikolu 1531C(1) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta għal kirja in kwistjoni, dan l-artikolu miżjud permezz tal-Att X tal-2009 u emendat bl-Att V tal-2010 jipprovdi li 'fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara 1-1 ta' Jannar 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, titla ' għal dan l-ammont:

Iżda fejn ir-rata ta ' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin ewro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.'

Skont 1-artikolu 1531C(2) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, f' kull każ imsemmi fis-subartikolu (1), ir-rata tal-kera kellha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni, fejn l-ewwel awment kellu jsir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013;

12. Bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, permezz tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sidien jistgħu jitolbu lill-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 bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.

In oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skont l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura 1-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat;

13. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, it-talba għal dikjarazzjoni li kienu qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorreti kif sanċiti fl-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) hija infondata u għandha tiġi miċħuda;

14. Bla ħsara għall-premess, l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 ma jiksrux l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

15. Stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet konsegwenzjali tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;

16. Dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April, 1987 ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

17. 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 kumpens.

Rat ir-Risposta tal-kjamata fil-kawża Antonia Scerri li permezz tagħha eċċepiet illi:

1. B'mod preliminari r-rikorrenti għandhom jagħtu prova tat-titolu li jivvintaw u/jew li jippretendu li għandhom fuq il-fond mertu tal-proċeduri odjerni u dan sabiex jiġi stabbilit l-interess ġuridiku ta' kull wieħed u waħda minnhom f'dawn il-proċeduri;

2. B'mod preliminari, u dejjem bla preġudizzju għal dak sueċċepit u għal dak li ser isegwi, ir-rikorrenti għandhom jagħtu prova konkreta dwar kemm ilha d-durata tal-lokazzjoni mertu tal-preżenti każ.

3. Preliminarjament ukoll u dejjem bla preġudizzju għal dak eċċepit f'din ir-risposta, ir-rikorrenti għandhom jidentifikaw - għaliex huwa ġuridikament doveruż - liema dispożizzjoni jew dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma l-kaġun tal-allegati vjolazzjonijiet indikati minnhom. Dan huwa hekk speċjalment illum-il ġurnata fid-dawl tal-promulgazzjoni tal-Att numru XXIV tal-2021.

4. Fil-mertu l-ilmenti tar-rikorrenti, kif imsemmijin fl-att promotur tagħhom stess, għandhom se mai, unikament effett vertikali u cioe' bejn privat u l-Istat u mhux effett orizzjontali cioe' bejn privat u ieħor. Għalhekk, ir-rimedji mfittxija mir-rikorrenti ma jistgħu qatt jingħataw jew jiġu rimedjati mill-kjamata fil-kawża qua ċittadina privata. Għaldaqstant:

a. Stante li fl-eżerċizzju tad-drittijiet mogħtija lill-kjamata fil-kawża kif imfasslin mil-leġislatur Malti u implimentati mill-Istat, abbażi ta' liema huma qed jokkupaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'kirja kif regolata entro l-parametri tal-liġi, huma ma jistgħu qatt jitqiesu li għandhom jinżammu responsabbli għal ebda infrazzjoni jew vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti peress li għal tali allegata infrazzjoni jew vjolazzjoni, għandu ikun unikament l-Istat li jwieġeb għaliha u dan dejjem jekk jirriżulta li filfatt kien hemm tali infrazzjoni/vjolazzjoni ġaladarba l-ilment jikkonċerna proprju l-provvedimenti tal-liġi li skont ir-rikorrenti qed ikunu ta' preġudizzju għalihom u għall-interessi tagħhom. Għalhekk, l-ewwel talba tar-rikorrenti ma tista' qatt tiġi akkolta kontra l-kjamata fil-kawża Scerri.

b. Konsegwentement it-tieni talba imressqa mir-rikorrenti fejn qed jiġi domandat kumpens stante li l-kirja kontemplata fil-Liġi kreat allegat żbilanċ bi preġudizzju għall-interessi tar-rikorrenti ma jistgħux jintlaqgħu fil-konfront tal-kjamata fil-kawża Scerri u dan għaliex il-valur lokatizzju tal-kera ma kinitx iffissata jew imposta mill-kjamata fil-kawża Scerri u għaliex l-istess kirja tidħol fil-parametri ta' liġijiet li ġew promulgati mill-Istat u b'hekk il-kjamata fil-kawża Scerri m'għandha l-ebda ħtija li r-rata tal-kera hi dik li hi;

5. Mingħajr preġudizzju għal dak s'issa eċċepit u għall-eċċezzjonijiet suċċessivi sa fejn l-ilment jikkonċerna d-disproporzjoni bejn il-kera ġusta u dik attwalment perċepita, jrid jingħad li bil-promulgazzjoni tal-Att nru XXIV tal-2021, il-leġislatur ħaseb għal dan u għalhekk preżentament ir-rikorrenti għandhom rimedju aċċessibbli u effikaċi sabiex iwassal għal ħlas ferm ogħla. Illi filfatt ir-rikorrenti stess qegħdin jagħmlu użu minn dan ir-rimedju fil-liġi peress illi huma fetħu proċeduri a tenur tal-imsemmi Att liema proċeduri jinsabu pendenti quddiem l-Onorabbli Bord tal-Kera fl-ismijiet Moses Borg et vs. Amadeo Scerri bin-numru 811/2021NB u għaldaqstant ma jistgħux issa jippretendu illi din l-Onorabbli Qorti tagħtihom xi rimedji ulterjuri meta huma diġà qegħdin jagħmlu użu mir-rimedji applikabbli. Illi addizzjonalment, minn dan l-aspett, l-ilment tar-rikorrenti m'għandux mis-sewwa u anzi hija l-fehma tal-kjamata fil-kawża illi bl-imsemmi Att ġiet mittiefsa l-aspettativa leġittima tal-kjamata fil-kawża u mhux dik tar-rikorrenti kif jargumentaw huma.

6. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, għal dak li jikkonċerna l-ilment tar-rikorrenti rigwardanti d-durata tal-kirja u kif ukoll il-biża tagħhom li l-fond de quo qatt ma hu se jirritorna fil-pussess tagħhom, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, dan l-aspett sa fejn jidħlu r-rikorrenti wkoll ġie agedwatament indirizzat.

7. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u dak magħdud infra, kwalsiasi kwantifikazzjoni ta' danni għandha tkun raġjonevoli u proporzjonata.

8. Il-kjamata fil-kawża Scerri ma tistax tiġi kkundannata tħallas xi spejjeż ġudizzjarji marbuta mal-prżenti proċediment stante li kwalsiasi allegata leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom ma kienx kaġun ta' għemil il-kjamata fil-kawża.

9. Mingħajr preġudizzju għal dak eċċepit iktar ‘il fuq, ir-rikorrenti jeħtieġu jippruvaw, in virtù tal-artikolu 562 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta l-ingredjenti u l-pretensjonijiet kollha tagħhom kontra l-preżenti eċċepjenti Scerri sal-grad rikjest mil-Liġi u dan billi jressqu provi tajbin, suffiċjenti u idoneju, ai termini tal-Artikoli 558 u 559 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Rat li b’verbal tagħha tal-15 ta’ Marzu 2022, laqgħet it-talba għal-kjamata fil-kawża lill-inkwilina Antonia Scerri.[1]

Rat li b’verbal tagħha tas-26 ta’ April 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur kummerċjali kif ukoll il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mill-1998 sal-31 ta’ Mejju 2021 b’intervalli ta’ ħames snin.[2]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fis-16 ta’ Ġunju 2022[3] u r-risposti għad-domandi in eskussjoni ppreżentati fil-11 ta’ Jannar 2023.[4]

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Ir-rikorrenti wirtu il-fond numru 12, St Peter Street, Ħamrun mingħand Carmelo u Marianna konjiġi Borg li jiġu l-ġenituri jew nanniet tagħhom. Ir-rikorrenti preżentaw id-dikjarazzjoni *causa mortis* ta’ Marianna armla ta’ Carmelo Borg li ġiet nieqsa fid-19 ta’ Jannar 1998[5] li turi li permezz ta’ testment *unica charta* tal-

---

[1] Fol 28.
[2] Fol. 36.
[3] Fol. 55.
[4] Fol 79.
[5] Dok A a fol 4

10 ta' Awwissu 1956 fl-atti tan-Nutar Dottor John Tabone Adami[6], l-istess Marianna ħalliet b'wirt in-nofs indiviż mill-fond in kwistjoni lis-sitt uliedha u ċjoe' Francesco, Giuseppe, Spiridione, Alfredo, Emanuele u Mose' aħwa Borg fi kwoti indaqs bejniethom. Francesco sive Francis, Giuseppe sive Joseph u Emanuel Borg ġew neqsin. Il-werrieta ta' Francis Borg huma r-rikorrenti Maria Dolores Borg, Colleen Mary Seychell, Marlene Jane Borg u Maria Anna Bennett. Elessio Borg huwa t-tifel ta' Emanuel Borg, filwaqt li r-rikorrenti Emanuela Borg hija mart l-istess Emanuel Borg. Ir-rikorrenti Rosaria Borg hija l-werrieta ta' Joseph Borg.[7] Skond dikjarazzjoni *causa mortis* tal-5 ta' Lulju 2013, ir-rikorrenti Emanuela Borg għandha l-użu u l-użufrutt ta' żewġha deċedut Emanuele Borg fil-waqt li ħatar lil uniku ibnu - ir-rikorrenti Alessio Borg bħala werriet universali.[8]

Spiridione Borg ġie nieqes waqt il-mori tal-kawza u l-eredi tiegħu huma uliedu Emanuel Borg, Joseph Borg u Maria Muxi.

Waqt ix-xhieda tiegħu, Moses Borg jgħid illi r-rimanenti nofs indiviż tal-propjeta' in kwistjoni li ġejja minn naħa ta' missieru, waqgħet fuqu u fuq hutu jew it-tfal ta' ħutu iżda ma ġietx preżentata l-ebda dikjarazzjoni causa mortis biex turi dan.

L-inkwilin Scerri, li l-fond ilu mikri għandu sa minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u flimkien miegħu tgħix martu, jixhed illi dejjem lil familja Borg ħallas il-kera. Il-kotba tal-kera juru li l-kera kollha kienet tgħaddi għand il-familja Borg u mhux nofha biss.

Permezz ta' deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Diċembru 2022, il-kera ġiet awmentata għal €3,000 fis-sena.[9]

---

[6] Dok B a fol 9
[7] Vide causa mortis a fol 4
[8] Fol 136

Titlu

Mid-dokumenti esibiti, jirriżulta li tassew ir-rikorrenti għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża.

Perjodu relevanti

Il-perjodu relevanti mitlub mir-rikorrenti huwa mis-sena 1998 sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Kif sejjer jiġi spjegat iktar 'l isfel, dan l-Att ġab bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

Għaldaqstant, il-kumpens li huma ntitolatati għalih ir-rikorrenti huwa mis-sena 1998 sas-sena 2021 ta' wieħed minn sitta (1/6) lir-rikorrenti Mose Borg, 1/6 lir-rikorrenti Alfred Borg, 1/6 lir-rikorrenti Rosaria Borg, 1/6 lir-rikorrenti Colleen Mary Seychell, Marlene Jane Borg, Maria Anna Bennett u Maria Dolores Borg fi kwoti ndaqs bejniethom, 1/6 lir-rikorrenti Emanuel Borg, Joseph Borg u Maria Muxi fi kwoti ndaqs bejniethom u mis-sena 1998-2012 - 1/6 lir-rikorrenti Alessio Borg u mis-sena 2013 (is-sena li fiha ġie nieqes Emanuel Borg) sas-sena 2021 lir-rikorrenti Emanuela Borg bħala użufruttwarja tal-istess Emanuel Borg.

Il-ħames u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Scerri u r-raba' u t-tmien eċċezzjoni tal-intimata Scerri: m'humiex il-leġittimi kontradditturi; huma biss inkwilini b'kirja valida; u m'għandhomx ibatu danni u spejjeż

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn iżda ma jbatix spejjeż.

---

[9] Dok AS1 a fol 106

Pacta sunt servanda

L-intimat Avukat tal-Istat jeċepixxi permezz ta’ parti mill-ħames eċċezzjoni tiegħu illi l-anteċessuri fit-titlu tar-rikorrenti kkuntrattaw kirja u għalhekk għandha tiġi rispettata. Imma r-rikorrenti mhux qed jipprovaw iwaqqgħu jew ma jonorawx il-ftehim lokatizzju li kien hemm; anzi qed jilmentaw mill-interferenza statali li b’liġi sfurzat ir-rilokazzjoni kontinwa tagħhom b’kundizzjoni tal-kirja mposta fuqhom. Madankollu, dan il-fatt waħdu ma jġibx awtomatikament miegħu r-rinunzja tad-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta’ tagħhom. Meta daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-liġi, is-sidien ta’ proprjetajiet fl-istess qagħda tar-rikorrenti u l-awturi tagħhom sabu ruħhom b’idejhom marbutin u l-unika “għażla” (jekk tista’ ssejħilha hekk) li kellhom kienet li jissottomettu ruħhom għal-liġi. Madankollu, minħabba l-emendi fil-liġi, l-awturi tar-rikorrenti, u r-rikorrenti ma kellhom ebda rimedju taħt il-liġi ordinarja li seta’ jaġevolahom fid-drittijiet tagħhom ta’ sidien ħlief bil-ftuħ ta’ kawża quddiem Qorti ta’ ġurisdizzjoni kostituzzjonali proprju sabiex tiġi attakata dik l-istess liġi, kif proprju qed isir illum.

Il-Qorti trid tindaga jekk il-liġi naqsitx li toħloq mekkaniżmu legali li jħares fit-tul biex jekwilibra d-drittijiet tas-sid ma' dak tal-inkwilin mal-medda taż-żmien. Għalhekk, għalkemm fiż-żmien li daħlet din il-liġi, dan l-ekwilibru seta’ eżista, pero` trid teżamina l-effett tat-tibdiliet fis-suq li jġibu magħhom iż-żminijiet; u jekk matul iż-żmien kull ekwilibriju inizjali li seta’ kien hemm meta ġiet ippromulgata l-liġi, sfaxxax għal kollox.

Rimedju Ordinarju

L-Avukat tal-Istat permezz tal-ħdax u tnax-il eċċezzjoni tiegħu u l-intimt Scerri permezz tas-sitt, s-seba' tiegħu u l-intimata Scerri permezz tal-ħames u s-sitt eċċezzjoni tagħha , jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Filfatt ir-rikorrenti għamlu użu minn dan ir-rimedju. Tabilħaqq wara l-promulgazzjoni tal-Att XXIV.2021 hemm rimedju alternattiv li joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja iżda dan ma jistax jingħad għas-sitwazzjoni legali anteċedenti.

Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija valida biss sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu

stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> **"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."**

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[10] billi teżamina l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-

[10] James & Others, Amato Gauci v. Malta.

sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[11]

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Likwidazzjoni tal-kumpens

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €135,000. Din il-Qorti sejra timxi mal-ewwel rapport redatt mill-Perit tekniku maħtur minnha[12] u mhux dak interpretat fid-domandi in eskussjoni[13]. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1998 sa 2021 tela' minn €1,182 għal €4,050.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropeja, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u

[11] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.
[12] Fol 62
[13] Fol 79

20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[14] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.[15]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrent kumpens pekunjarju li jammonta għal erbgħa u għoxrin elf Ewro (€24,000) li għandu jinqasam in kwantu €4,000 lir-rikorrenti Mose Borg, €4,000 lir-rikorrenti Alfred Borg, €4,000 lir-rikorrenti Rosaria Borg, €4,000 lir-rikorrenti Colleen Mary Seychell, Marlene Jane Borg, Maria Anna Bennett u Maria Dolores Borg li għandhom jinqasmu ugwalment bejniethom, €4,000 lir-rikorrenti Emanuel Borg, Joseph Borg u Maria Muxi li għandhom jinqasmu ugwalment bejniethom u €2,500 lir-rikorrenti Alessio Borg u €1,500 lir-rikorrenti Emanuela Borg bħala użufruttwarja ta' Emanuel Borg. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA		
1998	2002	(€1,182 x 5) **€5,910**	(€41.93 x 5)	=	**€209.65**
2003	2006	(€1,545 x 4) **€6,180**	(€41.93 x 4)	=	**€167.72**
			2007-2009		
2007	2011	(€1,914 x 5) **€9,570**	(€41.93 x 3)	=	**€125.79**
			2010-2011		
			(€185 x 2)	=	**€370**
2012	2016	(€2,501 x 5) **€12,505**	2012	=	**€185**
			2013-2016		

[14] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM
[15] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

			(€197.58 x 4) = **€790.32**
2017	2020	(€3,269 x 4) **€13,076**	(€203.14 x 4) = **€812.56**
2021		**€4,050**	**€209.64**
TOTAL		**€51,294**	**€2,870.68**

€51,294 - €2,870.68 = €48,423.32

€48,423.32- 35% = €31,475.16

€31,475.16- 20% = €25,180.13/6 = 4,196.69– **€4,000**

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500 li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti skond l-ishma rispettivi tagħhom.

Decide:

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tilqa' l-ewwel talba limitatament għall-perjodu bejn 1998 – 2021.

(3) Tilqa' t-tieni talba billi tillikwida l-kumpens fis-somma ta' €24,000 danni pekunarji u €500 danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti skond l-ishma rispettivi tagħhom kif spjegati taħt il-Kap 'Likwidazzjoni ta' Kumpens' u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta'

kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti u tikkundanna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

MOQRIJA

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA