Prim'Awla tal-Qorti Ċivili

(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Mark Simiana, LL.D

Rikors Numru 310/2022 MS

Marianna Zarb f'isimha proprio u bħala kuratriċi ta' bintha Dorianne Zarb u b'digriet tal-5 ta' Frar 2024, stante l-mewt tal-attriċi Dorianne Zarb fil-mori tad-differiment, l-atti f'isimha qed jiġu trasfużi f'isem ommha Marianna Zarb u ħutha John Mary sive Jimmy Zarb u Josephine Caruana, u
John Mary sive Jimmy Zarb u Josephine Caruana

Vs.

Emanuel u Josephine konjuġi Borg u l-Avukat tal-Istat

Illum, 30 ta' Settembru, 2024

Kawża Numru: 3

Il-Qorti,

1. Rat ir-rikors preżentat mir-rikorrenti fis-16 ta' Ġunju, 2022 li bih wara li ppremettew:

Illi l-istanti huma proprjetarji tal-appartament tnejn (2) fil-kondominju imsejjaħ "Cypress" fi Triq Tal-Wej, fil-Mosta;

Illi dan il-fond huwa mikri lill-intimati Emanuel u Josephine Borg sa mill-1 ta' Novembru 1994 u dan versu l-kera annwa ta' erba' mija u tmenin Lira Maltija (Lm480) ekwivalenti għal elf mija u tmintax-il euro u għaxar ċenteżmi (€1,118.10);

Illi tali appartament ġie żviluppat fuq proprjetà tal-komunjoni veljanti bejn l-esponenti Marianna Zarb u l-kompjant żewġha Peter Zarb. Mal-mewt ta' Peter Zarb li ġrat fil-31 ta' Lulju 1998, in-nofs sehem indiviż tad-*decujus* ippervjena a favur ta' wliedu, l-istanti Dorianne, John Mary sive Jimmy u Josephine Caruana aħwa Zarb kif ukoll ħuhom Emmanuele Zarb. Tali suċċessjoni ġiet debitament dikjarata bl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* fl-Atti tan-Nutar John Spiteri tal-21 ta' Jannar 1999 (Dok. A). L-imsemmi Emmanuele Zarb miet fl-2009 u wirtuh l-esponenti;

Illi *ai termini* tal-Art. 3 u 4 tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69), sid il-kera huwa pprojbit milli jirriprendi lura l-pussess ta' fond mikri qabel l-1 ta' Ġunju 1995 kif ukoll milli jesiġi kera ġusta li ta' l-anqas tirrispekkja l-valur tal-proprjetà;

Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, il-kera li l-imsemmija inkwilini kienu ilhom iħallsu għal ħmistax-il sena ma ġietx awmentata *ai termini* ta' Art. 1531C tal-Kap. 16. Fil-fatt, bl-introduzzjoni tal-Art. 1531C fil-Kodiċi Ċivili (Kap. 16), waqt li ġie introdott mekkaniżmu biex ir-rata ta' kera ta' fond mikri qabel Ġunju tal-1995 "*tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar*" tali mekkaniżmu ma japplikax "*fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita*";

Illi jsegwi għalhekk li minkejja d-dħul fis-seħħ ta' dik il-liġi, il-kera li jipperċepixxu l-esponenti baqgħet dik pattwita fl-1994 liema kera ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond;

Illi jiġi rilevat li qabel l-emenda *ai termini* tal-Att X tal-2009, kien japplika l-kunċett ta' "kera xieraq" a tenur tal-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116) tal-1944, liema kera ġust a tenur tal-Art. 4 tal-Kap. 69 kien

stabbilit b'riferiment għall-kera "*li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914*". Dan ifisser illi sid il-kera ma seta' qatt jikri l-fond in kwistjoni u jirċievi kera ġusta stante li, bil-liġi, dak li jirċievi kien kera kif stipulat fl-1914 u baqa' hekk sal-2010 meta daħlu fis-seħħ l-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009;

Illi inoltre, in forza tal-liġijiet speċjali tal-kera, il-kirja baqgħet tiġġedded kull sena mingħajr ebda rimedju għar-rikorrenti li jżommu l-kirja milli tiġġedded u wisq anqas li jkun hemm żieda xierqa fil-kera li qiegħda titħallas gialadarba dan huwa pprojbit bil-preċitati Art. 3 u 4 tal-Kap. 69;

Illi kif esprimiet ruħha l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet "Emanuel Bezzina *et vs* L-Avukat Ġenerali *et*" deċiża fis-27 ta' Jannar 2021, il-kunċett ta' *one size fits all* applikat għal kirjiet protetti mill-Kap. 69 hu żbaljat dan għaliex il-liġi ma' tipprovdix possibiltà lis-sidien sabiex jidentifikaw min jixraqlu jkompli jgawdi mill-kirja u min ma jixraqlux. Il-liġi tippretendi li s-sid jirrassenja ruħu u jaċċetta sitwazzjoni li ġiet fuqu *ope legis* mingħajr rimedju effettiv filwaqt li jagħmel tajjeb għan-nuqqasijiet tal-Istat li naqas milli jipprovdi akkomodazzjoni soċjali suffiċjenti għad-domanda tal-pajjiż. Dan kollu f'ambitu fejn is-sid jista' biss jikkuntenta b'awment fil-kera li żgur ma tirriflettix kera li wieħed jista' jġib f'suq ħieles;

Illi bl-Att XXIV tal-2021, saru emendi li jippermettu r-reviżjoni ossia l-awment tal-kera prevja li sid il-kera jippreżenta rikors quddiem il-Bord tal-Kera fejn jitlob li l-kera jiġi rivedut 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-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. Ċiononostante, tali liġi ma pprovdietx sabiex tindirizza l-leżjoni li l-esponenti u l-antekawża sofrew għal snin twal billi l-kera kienet fissa fil-liġi u ma setgħetx tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, b'mod li llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera attwali tal-fond *de quo* u r-redditu li l-istess fond seta' jġib f'suq ħieles minn żmiem għal żmien, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tilledi d-drittijiet fundamentali tal-istanti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih saret il-liġi li tirregola l-kera;

Illi dan irid jitqies fil-kuntest ta' dak stabbilit mill-Qorti Ewropea ta' Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tal-15 ta'

Settembru 2009 fl-ismijiet "Amato Gauci kontra Malta" (No. 47045/06) fejn (għalkemm kuntest kemmxejn divers għal dak odjern) irriteniet kif ġej:

...having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant's state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, *mutatis mutandis*, *Hutten-Czapska* § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property.

Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 intiż sabiex itaffi l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu fil-konfront tas-sidien ta' proprjetà, u aktar riċenti tal-Att XXIV tal-2021, id-diskrepanza msemmija fil-paragrafu preċedenti ma ġietx indirizzata u sid il-kera ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan billi l-kera li titħallas bl-ebda mod ma hi qrib il-valur lokatizzju reali tal-fond *de quo* kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża u l-emendi fil-liġi li saru dan l-aħħar bl-ebda mod ma ndirizzaw dak li għaddiet minnu l-familja tal-esponenti għal snin twal u tekwivali għal privazzjoni tal-proprjetà;

Illi l-privazzjoni tal-proprjetà a skapitu tal-istanti tammonta għal leżjoni tad-dritt għal tgawdija tal-proprjetà kif protett bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem reża applikabbli fil-liġi tagħna bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) u kwindi jikkostitwixxi interferenza mad-dritt tas-sid għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom stante illi dan il-kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea[1] liema interferenza imposta mil-liġi ma tirrispettax il-prinċipju ta' "*fair balance between the general interests of the community and the protection of the*

[1] *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

> *applicant's right of property*", kif ribadit mill-Qorti ta' Strasburgu;
>
> Illi għalhekk hemm lok għal rimedju fit-termini tad-dispożizzjonijiet tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fil-konfront tal-esponenti u tad-dispożizzjoniijet l-oħra li jirrigwardaw kumpens inkluż l-Art. 41 tal-istess Konvenzjoni Ewropea.

l-istess rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex, prevja d-dikjarazzjonijiet neċessarji u mogħtija l-provvedimenti opportuni, jogħġobha:

> 1. Tiddikjara illi bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (senjatament tal-Art. 3 u 4) u tal-Att X tal-2009 (senjatament tal-Art. 1531Ċ tal-Kap. 16), liema dispożizzjonijiet għandhom l-effett li qegħdin jagħtu jedd ta' rilokazzjoni u kirja protetta lill-intimati konjuġi Borg tal-appartament tnejn (2) fil-kondominju imsejjaħ "Cypress" fi Triq Tal-Wej, fil-Mosta u li ċaħħdu u qegħdin iċaħħdu lill-istanti mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u mill-perċepiment ta' kera ġusta, ġew vjolati u qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet fundamentali tal-istanti kif protetti bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja reża applikabbli f'Malta bil-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> 2. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mill-istanti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni sofferta;
>
> 3. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mill-istanti anke b'riferenza għall-Art. 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;
>
> 4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.
>
> 5. Tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.
>
> Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma inġunti għas-subizzjoni.

2. Rat ir-risposta preżentata mill-intimat Avukat tal-Istat fil-5 t'Awwissu 2022[2], li biha huwa eċċepixxa:

[2] Ara fol.18.

1. Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:
a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond Flat 2, ”Cypress”, Triq tal-Wej, Mosta; u
b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**
c. tal-prokura li permezz tagħha r-rikorrenti Marianna Zarb ġiet awtorizzata sabiex taġixxi bħala kuratriċi ta' bintha Dorianne Zarb;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

3. Illi fi kwalunkwe każ, l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoche identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrana kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, din il-Qorti ma għandhiex tgħaddi biex tiddikjara li l-intimati ma jistgħux jistrieħu aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss sal-31 ta' Mejju, 2021 u cioe' sa l-aħħar data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;

6. Illi safejn it-talbiet tar-rikorrenti jinvokaw l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni, dawn ma jiswewx għaliex dan l-artikolu jgħodd biss għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u, f'kull każ, ma jagħmilx parti mill-liġi Maltija;

7. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

   Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

3. Rat ukoll ir-risposta mressqa mill-intimati Borg fit-22 t'Awwissu 2022[3], li biha huma eċċepew hekk:

   1. Illi il- kirja hija waħda ġusta u ma jeżistux l- elementi estremi rikjesti fil- liġi sabiex jiġu akkolti t-talbiet avvanzati mir-rikorrenti.

   2. Illi l- esponenti m' humiex il- leġittimi kontradittturi għat-talbiet tar-rikorrenti għaliex ċertament ma jistax jiġi ddikjarat li l- esponenti b'xi mod qegħdin jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imħarsa mill- Konvenzjoni Ewropeja tar-rikorrenti stante li huma qatt ma kellhom u m'għandhom ebda poter leġislattiv u ċertament m' hemm l-ebda ness bejn il- ksur tad- drittijiet lamentat mir- rikorrenti u l- aġir tagħhom.

   3. Illi l-intimati Borg dejjem okkupaw il- fond in kwistjoni skont id-disposizzjonijiet tal-liġi u b'ħarsien assolut lejn dak li tirrikjedi il-liġi u għaldaqstant, l-ilment tar-rikorrenti m'huwiex konsegwenza ta' xi mankanza tal- esponenti.

   4. Illi mingħajr preġudizzju għas- suespost, bl-emendi li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021ossia r-Riforma tal-Kirjiet Residenzjali Kontrollati, r- rikorrenti għandhom rimedju effettiv sabiex izidu I-kera relatata ma' dan l-fond;

   5. Illi fil-fatt r-rikorrenti ntavolaw proceduri quddiem il-Bord tal-kera bin-numru 976/21 LC fl-ismijiet <u>*Zarb Marianna vs Borg Emanuel*</u> fejn talbu sabiex tiżdied il-kera għal massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur liber u frank fis-suq miftuh tal-fond in kwisjoni.

   6. Illi l-proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera ġew deċizi nhar il-18 ta' Lulju 2022 u l-kera tal-fond de quo ġiet riveduta għall ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u ċioe għall-ammont ta' tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) fis-sena.

   7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u fl-ipotesi li r-rikorrenti sofrew xi lezjoni tad-drittijiet tagħhom bi promulgazzjoni tal-liġi in kwistjoni, ma jsegwix illi l-esponenti għandhom isofru direttament minhabba tali allegata lezjoni tad-drittijiet liema lezjoni kienet indipendenti minnhom. Ghalhekk l-

[3] A fol.21.

esponenti m'ghandhomx isofru minħabba kwalsiasi rimedju li jingħata lir-rikorrenti u dan stante li jista' jigi kkawzat pregudizzju serju lill-istess eccipjenti;

8. Illi finalment u assolutament mingħajr preġudizzju, l-esponenti minn issa ser jirriservaw il- jedd ta' rivalsa kontra l- Gvern ta' Malta f'każ illi huma jiġu b'xi mod spussessati u/ jew żgumbrati mill- fond oġġett ta' dawn il- proċeduri u kif ukoll jirriżervaw il- jedd tar-rivalsa kontra s-sid tal-fond u ċioe r-rikorrenti għad-danni.

9. Illi mingħajr preġudizzju għal dan kollhu li ġie premess, kwalunkwe spejjeż relatati mal-kawza m'għandhomx jigu sopportati mill-esponenti, anke għaliex I-esponenti dejjem onoraw I-obbligi tagħhom skont il-ligi;

10. Salv' eċċezzjonijiet oħra.

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

5. Rat in-noti ta' sottomissjonijiet;

6. Rat li l-kawża ġiet imħollija għall-udjenza tal-lum għall-prolazzjoni tas-sentenza;

Ikkunsidrat:

7. Illi din hija azzjoni li biha r-rikorrenti qed jilmentaw minn vjolazzjoni tal-jedd fondamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà konsistenti mill-appartament internament numerat tnejn (2), u formanti parti mill-kondominju msejjaħ "Cypress" fi Triq tal-Wej fil-Mosta (minn issa 'l quddiem imsejjaħ biss bħala "il-Fond"). Ir-rikorrenti jgħidu li l-vjolazzjoni mġarrba minnhom hija konsegwenza tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (minn issa 'l quddiem imsejħa biss bħala "l-Ordinanza"), in kwantu dawn id-dispożizzjonijiet qed jagħtu lill-intimati Borg jedd ta' rilokazzjoni kontra r-rieda tagħhom u versu kera li skonthom hija baxxa ħafna.

8. Mill-atti proċesswali jirriżulta li r-rikorrenti Marianna Zarb hija l-armla ta' Peter Zarb, li miet fil-31 ta' Lulju 1998, filwaqt li r-rikorrenti l-oħrajn huma wliedhom. Il-konjuġi Zarb kellhom ukoll wild ieħor, u ċjoè lil Emanuel Zarb. Jirriżulta li s-suċċessjoni ta'

Peter Zarb kienet regolata minn testment *unica charta* magħmul fl-atti tan-Nutar John Spiteri fis-27 ta' Lulju 1995[4], li bih ħalla favur l-armla tiegħu l-użu u l-użufrutt fuq l-assi universali tiegħu, u fost laxxiti oħrajn li mhux rilevanti għal dawn il-proċeduri, innomina lill-erba' wliedu bħala eredi universali tiegħu fi kwoti ndaqs bejniethom. Il-Fond kien debitament indikat fost il-ġid imħolli minnu fl-att notarili ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri fil-21 ta' Jannar 1999[5].

9. Il-Fond kien inbena minn Peter Zarb fuq art li huwa xtara waqt iż-żwieġ tiegħu mar-rikorrenti Marianna Zarb b'kuntratt tas-27 ta' Settembru 1962 fl-atti tan-Nutar Francis Micallef[6].

10. Emanuele Zarb, u ċjoè wieħed minn ulied Peter Zarb u r-rikorrenti Marianna Zarb, miet ġuvni u improle fil-25 ta' Novembru 2009[7]. Huwa miet intestat, u għalhekk is-suċċessjoni tiegħu iddevolviet in kwantu għal nofs indiviż fuq ommu, u in kwantu għal nofs indiviż ieħor fuq ħutu l-oħrajn. Sehmu mill-Fond ġie debitament dikjarat fl-att notarili magħmul fl-atti tan-Nutar John Spiteri fis-26 t'Awwissu 2010[8].

11. Irriżulta li l-intimati Borg ilhom jgħixu fil-Fond għal madwar tletin sena. Jidher li l-kera inizjali kienet ta' Lm120 kull tliet xhur, li eventwalment saru €279.52[9]. Fil-fatt jidher li l-kirja kienet miftehma bi skrittura privata datata 8 ta' Novembru 1994, fejn ġiet miftehma kera ta' Lm40 fix-xahar, u pagabbli kull tliet xhur bil-quddiem[10].

12. Ir-rikorrenti Marianna Zarb fetħet ukoll proċeduri fil-Bord li Jirregola l-Kera kontra l-intimati Borg sabiex tikseb reviżjoni tal-kondizzjonijiet lokatizji, u dan permezz tar-rikors bin-numru 976/2021 LC. Dawn il-proċeduri ġew deċiżi fit-18 ta' Lulju 2022 u l-kera pagabbli żdiedet għal €3,500 fis-sena[11].

---

[4] A fol.120.
[5] Ara fol.5.
[6] A fol.116.
[7] Ara fol.124.
[8] Ara fol.41.
[9] Ara l-irċevuti tal-kera eżebiti minn fol.63 sa 101.
[10] Ara fol.123.
[11] Ara fol.156.

13. Ir-rikorrenti Dorianne Zarb mietet fil-mori tal-kawża fit-13 ta' Lulju 2023[12], xebba, improle u intestata, u għalhekk il-patrimonju tagħha, kompriż sehmha mill-Fond, iddevolva favur ir-rikorrenti l-oħra.

14. Dawn huma r-riżultanzi li jemerġu mill-provi fl-atti.

Ikkunsidrat:

15. Illi l-Qorti tqis li r-rikorrenti ressqu prova sħiħa dwar it-titolu tagħhom fir-rigward tal-Fond. Madanakollu, la darba rriżulta li r-rikorrenti Marianna Zarb kienet sid ta' nofs indiviż tal-Fond u użufruttwarja tan-nofs indiviż l-ieħor, il-Qorti qed tikkonkludi li hija biss għandha l-jedd li tipprosegwi b'din l-azzjoni. Dan għaliex huwa issa paċifiku li meta proprjetà tkun soġġetta għal jedd t'użufrutt, huwa biss l-użufruttwarju li jista' jilmenta minn deprivazzjoni jew interferenza fil-jedd tat-tgawdija ta' dik il-proprjetà. Is-sid għeri huwa diġà deprivat mit-tgawdija tal-oġġett b'konsegwenza tal-jedd t'użufrutt, għal liema deprivazzjoni però ma jweġibx l-Istat. Għalhekk l-azzjoni odjerna se tkompli tiġi kkunsidrata biss sa fejn din saret mir-rikorrenti Marianna Zarb.

16. Illi ġie wkoll ippruvat li l-kirja li għandhom l-intimati Borg hija waħda protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza. Għalkemm fl-iskrittura lokatizja ma ġiex miftiehem terminu għall-kirja, il-liġi stess kif kienet veljanti fiż-żmien relattiv kienet tipprovdi fl-eventwalità tas-silenzju tal-partijiet. Fl-epoka tal-kuntratt lokatizju meritu ta' din il-kawża, kien applikabbli l-artikolu 1532(a) tal-Kodiċi Ċivili, li kien jistipula li fl-assenza ta' ftehim, il-kirja ta' fond urban tkun preżunta li saret għaż-żmien li għalih tkun pagabbli l-kera. Fil-kuntratt lokatizju meritu ta' din il-kawża, il-kera ġiet miftehma li kienet pagabbli kull tliet xhur, u għalhekk wara tliet xhur daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li jimponu r-rilokazzjoni fuq is-sid.

Ikkunsidrat:

[12] Ara fol.167.

17. Illi l-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi r-rikorrenti għandhom iġibu wkoll il-prova tal-prokura li permezz tagħha r-rikorrenti Marianna Zarb setgħet tidher f'isem Dorianne Zarb.

18. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti jissottomettu li r-rikorrenti Marianna Zarb ma kinitx teħtieġ prokura biex tidher f'isem bintha Dorianne, għaliex il-kwalità tagħha ta' kuratur kienet naxxenti minn dikriet mogħti mill-Qorti ta' ġurisdizzjoni volontarja. Dan hu minnu, u l-atti relattivi ġew ukoll eżebiti f'din il-kawża.

19. F'kull każ, din l-eċċezzjoni saret superfluwa wara li Dorianne Zarb, sfortunatament, mietet fil-mori tal-kawża, u l-atti ġew trasfużi favur ir-rikorrenti l-oħrajn.

Ikkunsidrat:

20. Illi l-intimati Borg eċċepew ukoll li huma m'humiex leġittimi kontradittturi.

21. Għalkemm il-Qorti tifhem li l-vjolazzjoni li minnha jilmentaw ir-rikorrenti ma ġietx ikkaġunata direttament mill-intimati Borg, u lanqas ma jistgħu jagħtu rimedju għaliha huma, dan però ma jfissirx li l-preżenza tagħhom fil-kawża m'hijiex neċessarja. Ġie diversi drabi deċiż li f'kawżi kostituzzjonali hemm aktar minn kategorija waħda ta' konvenuti. Issir riferenza hawnhekk għall-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża ***Joseph Abela vs. L-Onorevoli Prim'Ministru***[13] fejn ġie osservat li:

> F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tlett kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma direttament jew indirettament, responsabbli, għall-kummissjoni jew ommissjoni, ta' xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li għall-ommissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni ta' l-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta' dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad

[13] 7/12/1990 – Kollezz. Vol.LXXIV.i.261.

> hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża, meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala' fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.

22. Fl-istess sens hija l-ġurisprudenza aktar riċenti (ara ***Mario Scicluna pro et noe vs. Avukat Ġenerali et***, Qorti Kostituzzjonali, 31/5/2023).

23. Iktar riċentement, il-Qorti Kostituzzjonali esprimiet ruħha b'dan il-mod fid-deċiżjoni ***Francesco Apap Bologna et vs. Avukat tal-Istat*** (24/6/2024):

> Il-Qorti tosserva wkoll li f'kawżi ta' din ix-xorta il-preżenza tal-inkwilin mhijiex meħtieġa għall-integrità tal-ġudizzju. Il-preżenza tal-inkwilin mhijiex meħtieġa għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u likwidazzjoni ta' kumpens. Hija utli għas-sid sabiex dikjarazzjoni li l-inkwilin ma jistax jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-liġi tkun opponibbli għall-inkwilin ukoll.

24. Għalhekk, anki jekk din id-deċiżjoni donnha tgħid li l-preżenza tal-inkwilin mhux neċessarja f'kawżi ta' din ix-xorta, fl-istess *ratio* tissemma raġuni għaliex dik il-preżenza proċesswali hija utili għar-rikorrent. Din il-Qorti tosserva wkoll, b'żieda ma' dik ir-raġuni, li l-preżenza tal-inkwilin f'kawża bħal din hija mportanti wkoll għaliex fl-aħħar mill-aħħar f'din l-azzjoni ma jiġix deċiż biss jekk inkisirx dritt fondamentali. Bħala pre-rekwiżit għall-indaġni dwar ksur ta' jeddijiet fondamentali, il-Qorti għandha qabel xejn tiddeċiedi dwar it-titolu tar-rikorrent, kif ukoll dwar jekk l-inkwilin għandux kirja tassew protetta mid-dispożizzjonijiet tal-liġi mpunjata. Dak li se jiġi deċiż dwar l-istat legali tal-kirja għalhekk jinteressa bi kbir lill-inkwilin, li għalhekk għandu jkun preżenti fil-kawża biex jgħid tiegħu. Altrimenti jaf ikollok sitwazzjoni fejn Qorti waħda f'kawża kostituzzjonali li ssir mingħajr il-preżenza tal-inkwilin tikkonkludi li m'hemmx kirja protetta, mentri fi proċeduri ordinarji l-inkwilin ikun għadu fis-sitwazzjoni li jista' jiddefendi ruħu permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza – antinomija din li tiġi evitata bil-fatt li l-inkwilin ikun ukoll jifforma parti mill-ġudizzju fil-kawża kostituzzjonali.

25. Għalhekk anki din l-eċċezzjoni qed tiġi respinta.

Ikkunsidrat:

26. Niġu mela għall-meritu.

27. 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.[14]

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

28. Illi fejn jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti kellha bażi legali u leġittima, irid imbagħad jiġi mistħarreġ jekk dik l-interferenza tirrispettax bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġiet tal-interess ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. F'dan is-sens huwa spjegat li: «… *the Court assesses the proportionality of the contested measure by determining whether 'a fair balance' has been struck between the interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. This means, in particular, that:* there must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measure depriving a person of his possessions[15]. *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*»[16].

29. 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.

30. 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.

[15] 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.

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

31. Il-provi li hemm fl-atti juru li l-kera li kienu qed iħallsu l-intimati Borg kienet tammonta għal €1,118 fis-sena. Il-valuri stmati fil-perzija teknika eżebita fl-atti, u li ma ġietx kontestata mir-rikorrenti, juru li din il-kera kienet saħansitra teċċedi l-valur lokatizju tal-epoka, u l-ewwel darba li l-valur lokatizju tal-Fond beda jiżboq fuq il-kera mħallsa mill-intimati Borg kien fis-sena 2009. F'dik is-sena, l-valur lokatizju ġie stmat fl-ammont ta' €1,450 fis-sena, li huwa biss ftit aktar mill-ammont li kienet qed jitħallas lir-rikorrenti Marianna Zarb.

32. Fil-fehma ta' din il-Qorti, jista' jingħad li beda jkun hemm diskrepanza sinjifikanti bejn il-kera li kienet qed titħallas effettivament mill-intimati Borg u dik li, skont il-perizja teknika estiża f'dawn l-atti, seta' ipprokura l-fond in kwistjoni kieku nkera fis-suq miftuħ, fis-sena 2014, meta l-valur lokatizju ndikat kien jammonta għal €1,950. Jidher għalhekk li l-valur tal-Fond in kwistjoni żdied u baqa' jiżdied, u hekk ukoll żdied il-valur lokatizju tal-istess fond. Kien biss għalhekk mis-sena 2014 li rriżulta li, sabiex l-Istat jilħaq l-iskop soċjali leġittimu li jipprovdi akkomodazzjoni residenzjali lill-inkwilini, tqiegħed piż sproporzjonat fuq ir-rikorrenti Marianna Zarb billi d-deprivazzjoni relattiva ma saritx versu ħlas ta' kumpens li jista' jitqies adekwat.

33. Dan kollu għalhekk ifisser allura li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza, diġà msemmija fil-paragrafi preċedenti ta' din is-sentenza, sa fejn kienu jagħtu lill-intimati Borg il-fakultà li, kemm-il darba ma jirriżultawx iċ-ċirkostanzi tassattivament provduti fl-artikolu 9, ikomplu jokkupaw il-Fond b'titolu ta' lokazzjoni minkejja r-rieda tas-sid, għalkemm ma humiex *ut sic* leżivi fil-konfront tal-jeddijiet fondamentali tiegħu, iwasslu komunkwe għall-vjolazzjoni ta' dawk il-jeddijiet minħabba l-fatt li l-leġiżlatur naqas milli jipprovdi mekkaniżmu li permezz tiegħu isseħħ reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja li tkun b'xi mod radikata fuq il-valur tal-fond innifsu. Id-dritt tas-sid li jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kirja skont l-artikolu 4 tal-Ordinanza qabel ġie emendat bl-Att XXIV tal-2021 kien kompletament distakkat mill-valur tal-fond innifsu. Għalhekk l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-Ordinanza b'ebda mod ma jistgħu jitqiesu li kienu jagħtu lir-rikorrenti Marianna Zarb rimedju biex tirċievi kumpens adekwat li jintroduċi l-element ta' proporzjonalità fil-piż li l-leġiżlazzjoni impunjata tqiegħed fuq is-sid tal-fond.

34. Illi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009, il-qagħda tagħha 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 mill-imsemmija rikorrenti kieku qiegħdet il-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.

35. Għalhekk il-Qorti qed tasal għall-konklużjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti Marianna Zarb. Din il-vjolazzjoni bdiet isseħħ minn Jannar 2014 u kompliet isseħħ sal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021.

36. Illi jmiss issa li jiġi kkonsidrat il-kumpens spettanti lir-rikorrenti Marianna Zarb.

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

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

perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

38. L-ammont perċepibbli f'kera skont il-valur lokatizju tal-Fond kien stmat mill-perit tekniku fir-relazzjoni tagħha kif ġej:

Sena	**Ammont**
2014-2018	€9,750
2019-2020	€6,200
2021[17]	€1,290
TOTAL:	€17,240

39. Skont il-ġurisprudenza diġà ċitata, l-ewwel irid isir tnaqqis ta' 30% imbagħad għandu jsir tnaqqis ulterjuri ta' 20% li jġib €9,655. Minn din is-somma imbagħad irid isir tnaqqis finali daqs l-ammont ta' kera effettivament imdaħħal mill-kirja tal-intimati Borg. It-total ta' din il-kera imħallsa tammonta għal €8,290. Dan iġib l-ammont totali ta' kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti Marianna Zarb fis-somma ta' €1,365. Mal-kumpens pekunjarju għandu wkoll jiżdied kumpens morali dovut lir-rikorrenti Marianna Zarb, li l-Qorti qed tiffissa fl-ammont ta' €700, fid-dawl taż-żmien li matulu nstab li damet il-vjolazzjoni u in vista tal-fatt li ma saritx prova li din il-vjolazzjoni ħolqot lir-rikorrenti Marianna Zarb xi preġudizzju jew ansjetà partikolari.

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

(i) tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati sa fejn m'humiex kompatibbli ma' dak konkluż f'din is-sentenza;

(ii) tiċħad it-talbiet sa fejn dawn saru mir-rikorrenti John Mary sive Jimmy Zarb u Josephine Caruana;

(iii) tilqa' l-ewwel talba biss sa fejn din saret mir-rikorrenti Marianna Zarb f'isimha proprju u b'hekk tiddikjara illi bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet

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

tal-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, liema dispożizzjonijiet għandhom l-effett li qegħdin jagħtu jedd ta' rilokazzjoni u kirja protetta lill-intimati konjuġi Borg tal-appartament tnejn (2) fil-kondominju imsejjaħ "Cypress" fi Triq Tal-Wej, fil-Mosta u li ċaħħdu u qegħdin iċaħħdu lill-istanti mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom u mill-perċepiment ta' kera ġusta, ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja reża applikabbli f'Malta bl-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u dan limitatament mis-sena elfejn u erbatax (2014) sat-28 ta' Mejju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021);

(iv) tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti Marianna Zarb b'konsegwenza tal-vjolazzjoni sofferta;

(v) tilqa' t-tielet talba billi tillikwida l-kumpens u d-danni dovuti lir-rikorrenti Marianna Zarb fis-somma ta' elfejn u ħamsa u sittin Ewro (€2,065);

(vi) tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti Marianna Zarb is-somma ta' elfejn u ħamsa u sittin Ewro (€2,065), bl-imgħax legali dekorribbli mil-lum sal-jum tal-ħlas effettiv;

(vii) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ħames talba billi r-rimedji kollha xierqa fiċ-ċirkostanzi ingħataw permezz tal-ordnijiet preċedenti;

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

Onor. Mark Simiana, LL.D
Imħallef

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur