PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **335/2023AD**

SALVATORE BORG (K.I. 626462M)

CARMEL SIVE CHARLES BORG (K.I. 107261M)

DORIS mart CHARLES BORG (K.I. 75460M)

MARIA LOUISA mart RONALD FARRUGIA (K.I. 113566M)

MARIA LOURDES BORG (K.I. 255973M)

VS

L- AVUKAT TAL-ISTAT

U

DAVID CALLEJA (K.I. 389465M)

Seduta ta' nhar il-Gimgha, erbgha u ghoxrin (24) ta' Jannar 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, meqjusa fid-dawl tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali ppreżentat nhar l-ghoxrin (20) ta' Gunju 2023, **Salvatore Borg et** ippremettew:

a. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond* ***Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Bahar*** *li huma akkwistaw per via di successione mill-eredità tal-mejta genituri taghhom, Paul Borg, li miet fid-9 ta' Ottubru 2001, u l-mejta ommhom Tereza sive Tessie Borg, li mietet fit-23 ta' Frar 2011.*

b. *Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat minn missier ir-rikorrenti u ilu mikri lil Sandro Calleja, ossia missier l-intimat Calleja ghal dawn l-ahhar 60 sena.*

c. *Illi qed jigi ezebit estratt mir-registru elettorali fejn jidher li l-intimat David Calleja, minkejja li ma kien jghix mal-genituri tieghu fl-5 snin ta' hajjithom ossia 4 mill-ahhar 5, huwa jippretendi li wiret il-kirja u ghadu fil-pussess tal fond in kwisjoni, skond* ***DOK A*** *hawn anness u mmarkat, minkejja li r-rikorrenti pprocedew kontra tieghhu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.*

d. *Illi d-dikjarazzjoni causa mortis tal-mejta Paul u Tereza sive Tessie Borg gew publikati minn Nutar Marthese Felice, skond zewg kuntratti hawn annessi u mmarkati bhala* ***DOK B*** *u* ***DOK C****.*

e. *Illi l-wirt ta' John Borg li miet fl-24 ta' Lulju 2013 gie debitament denunzjat b'causa mortis kuntratt tal-10 ta' Dicembru 2013 fl-Atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice minn fejn jirrizulta li nnomina bhala eredi lil hutu r-rikorrenti skond testment tad-29 ta' April 2002 fl-Atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice,* ***DOK D*** *u* ***DOK E*** *rispettivament.*

f. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta minn* ***DOK F*** *hawn anness.*

g. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Calleja mill-1970s bil-kera miżera ta'* ***€100*** *fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-mejta genituri taghhom, u llum bil-kera ta'* ***€209.64c*** *fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

h. *Illi l-intimat Calleja qatt ma hallas kera minn mindu mietu l-genituri tieghu.*

i. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimati Calleja qed jhallsu a tenur tal-ligi jammonta ghal* ***€209.64*** *fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

j. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnha 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.*

k. *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.*

l. *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.*

m. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilitàtat-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.*

n. *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.*

o. *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.

p. *Ili 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.***

q. *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****).*

r. *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.*

s. *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***.*

t. 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 Kostituzzjonalita' 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.***

*u. 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 ***<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 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.</u>***

v. 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*

w. Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti sabiex:

a) ***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-intimat* ***David Calleja (K.I. 389465)*** *tal-fond* ***Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawul il-Bahar****, 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.*

b) ***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.*

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

d) ***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.

3. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tletin (30) ta' Gunju 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Gimgha, tlettax (13) t'Ottubru 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi

ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

4. B'risposta datata l-erbgha (4) t'Awwissu 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *Ir-rikorrenti jehtigilhom jipprovaw it-titolu taghhom fuq il-fond.*
   b. *Ir-rikorrenti jehtigilhom jipprovaw li tezisti kirja bejnhom u bejn l-intimat David Calleja u li tali kirja hija regolata bil-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta.*

   c. *Sa fejn it-talbiet rikorrenti jippretendu ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, dawn huma infondati fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu (i) ghan legittimu ghax johrog mill-ligi; (ii) huwa fl-interess generali ghaliex jipprovdi ghal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bzonn; u (iii) huwa proporzjonali ghaliex izomm bilanc bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess generali.*

   d. *Bla pregudizzju ghal dak diga eccepit, it-talbiet rikorrenti ma jistghux jintlaqghu ghal kull perijodu wara t-28 ta' Mejju 2021 meta dahal fis-sehh l-Att XXIV tal-2021 peress illi dawn l-emendi joholqu proporzjonalita' bejn l-interessi kollha koncernati.*

   e. *Ukoll bla pregudizzju ghal dak diga eccepit, it-talbiet rikorrenti ma jistghux jintlaqghu ghal kull perijodu qabel it-30 t'April 1987 u dan skond ma jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kap. 319.*

   f. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri jekk jkun il-kaz.*

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-ragunijiet, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom.

5. Finalment, b'risposta datata t-tmienja u ghoxrin (28) ta' Settembru 2023, l-intimat **David Calleja** eċċepixxa:

   a. *Illi l-fond huwa ta' valur zghir u ghalhekk ma hemmx lok ghall-kumpens jew danni;*
   b. *Illi l-esponenti ilu jghix gol-post minn dejjem u l-karta tal-identita' dejjem hemm kienet;*
   c. *Illi l-esponent kien wegga serjament tant li kien fl-ITU u ghamel xahrejn gewwa l-isptar.*

6. Waqt is-seduta tat-tlettax (13) t'Ottubru 2023, ir-rikorrenti talbu l-ħatra ta' Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sal-prezentata tar-rikors odjern. Il-Qorti laqgħet it-talba u ħatret għal dan il-għan lill-Perit Michael Lanfranco, a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti;

7. Ir-rapport tal-Perit Tekniku ġie preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja (8) ta' Novembru 2023 u debitament maħluf nhar il-hmistax (15) ta' Novembru 2023.[1]

Il-Qorti

8. Reġgħet rat ir-rikors tar-rikorrent **Salvatore Borg et** u d-dokumenti kollha annessi mieghu ossija affidavit ta' Salvatore Borg **Dok. SB1**[2], estratt mir-Registru Elettorali **Dok. A**[3], tlett dikjarazzjonijiet *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice datati l-ghoxrin (20) ta'

[1] A fol. 45 *et. seq* tal-process
[2] A fol. 6 *et seq* tal-process
[3] A fol. 9 tal-process

Lulju 2011[4], it-tmintax (18) ta' Mejju 2005 [5] u l-ghaxra (10) ta' Dicembru 2013[6] **Dok. B sa Dok. D,** testment ta' hu r-rikorrenti John Borg, li kien guvni u miet fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Lulju 2013 fl-atti tan-Nutar Dottor Marthese Felice datat id-disgha u ghoxrin (29) t'April 2002 **Dok. E** [7]**(**fejn jirrizulta illi huwa stitwixxa lil hutu bhala eredi universali tieghu) u kif ukoll certifikat mahrug mill-Identity Malta li jindika li l-fond in kwistjoni mhuwiex fond dekontrollat **Dok. F.** [8]

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati **Avukat tal-Istat** u **David Calleja.**

10. Rat l-affidavit tar-rikorrent Salvatore Borg li gie anness mar-rikors promotur u li gie mmarkat bhala **Dok. SB1**[9].

11. Semghet ix-xhieda tal-intimat **David Calleja** waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Marzu 2024[10].

12. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tat-tlettax (13) t'Ottubru 2023, fejn inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u jagħti l-valur lokatizju bl-intervalli ta' ħames snin mis-sena 1987 sal-prezentata tar-rikors odjern;

13. Rat ir-rapport tal-**Perit Michael Lanfranco** a fol 45 *et seq.* tal-proċess, kif ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tmienja (8) ta' Novembru 2023, u debitament maħluf nhar il-hmistax (15) ta' Novembru 2023;

---

[4] Causa mortis ta' omm ir-rikorrenti Teresa Borg li mietet fit-23 ta' Frar 2011 a fol. 10 *et s*eq tal-process
[5] Causa mortis ta' missier ir-rikorrenti Paolo Borg li miet fid-9 t'Ottubru 2001 a fol. 15 *et s*eq tal-process
[6] Causa mortis ta' hu r-rikorrenti John Borg a fol. 20 *et seq* tal-process.
[7] A fol. 24 tal-process
[8] A fol 26 tal-process
[9] A fol. 6 *et seq* tal-process
[10] Traskrizzjoni a fol. 65 *et seq* tal-process

14. Rat illi ghalkemm, waqt is-seduta tat-tlieta u ghoxrin (23) ta' Jannar 2024[11], ir-rikorrenti talbu li jressqu domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku, liema talba giet milqugha, u nghataw terminu sabiex jipprezentaw dawn id- domandi bil-miktub, huma ghazlu li ma jaghmlux dan.

15. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti **Salvatore Borg et** datata t-tlieta u ghoxrin (23) t'Ottubru 2024, a fol 75 *et seq.* tal-process;

16. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat datata s-sitta u ghoxrin (26) ta' Dicembru 2024, a fol 89 *et seq* tal-proċess;

17. Rat illi l-intimat David Calleja ma pprezentax nota ta' sottomissjonijiet finali fit-terminu koncess lilu.

18. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

19. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. <u>Prova tat-Titolu u li l-kirja in kwistjoni taqa' taht il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta</u>

20. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi preliminarjament illi r-rikorrenti għandhom jġibu l-ahjar prova fir-rigward tat-titolu u kif ukoll prova tal-kirja in kwistjoni.

21. Din il-Qorti tirrileva illi huwa stabbilit minn ġurisprudenza kostanti, illi tirrigwarda mertu simili għal dak odjern, illi f'dak illi huwa t-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjeta' mertu ta' din il-kawża, dawn m'humiex proċeduri

[11] A fol. 62 tal-process

dwar kwestjonijiet illi jirrigwardaw titolu, u għalhekk huwa biżżejjed illi jiġi pruvat mir-rikorrenti illi huma għandhom il-possibilta' illi jeżerċitaw xi forma *ta' jeddijiet fuq il-proprjeta' in kwestjoni. Difatti, ġie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet* ***Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et***[12]*:*

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tat-titolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.*

22. Hekk ukoll ġie affermat fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et**[13], fejn, b'referenza għas-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**[14], il-Qorti sostniet:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Portokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

---

[12] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)
[13] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)
[14] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

23. Hekk ukoll ġie rilevat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et**[15]:

> *14. Din l-eċċezzjoni għandha tiftiehem fil-kuntest tat-talbiet. L-ilment tal-attriċi kien dwar l-indħil fid-drittijiet tagħha mhux tant ta' sid daqskemm ta' sid-il-kera. Huwa għalhekk illi f'każijiet bħal dawn ma hijiex meħtieġa l-probatio diabolica tal-proprjeta': biżżejjed tintwera r-relazzjoni ta' bejn sid-il-kera u kerrej għax (i) minn dik ir-relazzjoni jiġi d-dħul mill-kirja; (ii) hija dik ir-relazzjoni li tintlaqat bir-restrizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera; u (iii) mhux meħtieġ li tkun sid biex tkun sid il-kera.*
>
> *15. Għalhekk, strettament il-prova li għamlet l-attriċi li hija sidt il-fond, billi wriet il-kuntratt li bih kisbet il-proprjeta', ma hijiex biżżejjed għax ma turix ukoll illi hija sid-il-kera. Jekk sid-il-kera hija soċjeta' jew entita' oħra, id-dħul, jew nuqqas ta' dħul, tal-attriċi jiġi mir-relazzjoni tagħha ma' dik is-soċjeta' jew entita' oħra, u mhux mir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja. Iżda ladarba l-ilment tal-attriċi hu msejjes fuq ir-relazzjoni mal-konvenuti kerrejja, hija meħtieġa prova tal-eżistenza ta' dik ir-relazzjoni.*

24. Din il-Qorti rat id-dokumenti kollha li gew annessi mar-rikors inkluz l-affidavit tar-rikorrent Salvatore Borg **Dok. SB1**, li jinsab a fol. 6 *et seq.* tal-process, fejn jirrizulta illi l-fond bl-isem "Frank", Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Bahar ilu ghal dawn l-ahhar sittin (60) sena jinkera mill-genituri tar-rikorrenti lill-genituri tal-intimat David Calleja u wara l-mewt tal-genituri tieghu l-intimat baqa' jirresjedi go l-imsemmi fond.[16] Dan jirrizulta wkoll mix-xhieda tal-intimat stess, waqt is-seduta tal-ewwel (1)

[15] Rik Kostituzzjonali Nru 15/2021, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[16] Ara **Dok. A** a fol. 9 tal-process ossija estratt mir-Registru Elettorali

ta' Marzu 2024, fejn huwa xehed illi : "*We don't have a rent book because in those days in 1950's, 1960's they didn't have rent books.*"

25. Il-Qrati ġjà esprimew ruħhom fuq il-jedd tal-werrieta universali li jippretendu li jirċievu l-kumpens dovut għall-vjolazzjoni bħal dik riskontrata f'din is-sentenza anki għaż-żmien li matulu kien sid l-awtur fit-titolu tagħhom. Fid-deċiżjoni **Avukat Dottor Anna Mallia et vs. Avukat tal-Istat et**.[17] inghad illi :

> *il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.*

26. Kif spjegat mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni **Godwin Montanaro et vs. Avukat Ġenerali et** [18]:

> ***Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret.*** *Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk*

[17] P.A. Sede Kostituzzjonali deciza fl-4 ta' Mejju 2022
[18] Deciza fil-25 ta' Jannar 2023

id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.

27. Applikat dan l-insenjament fil-kaz in ezami jinghad illi l-fond in kwistjoni kien gie akkwistat mir-rikorrenti per via di succesione mill-eredita' tal-genituri taghhom Paolo u Teresa, konjugi Borg li mietu rispettivament fid-disgha (9) t'Ottubru 2001 u fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Frar 2011. Fl-istess zmien kien miet hu r-rikorrenti, John Borg, li kien guvni u li b'testment maghmul quddiem in-Nutar Dottor Marthese Felice datat id-disgha u ghoxrin (29) t'April 2002 **Dok. E**[19] huwa kien istitwixxa lil hutu kollha bhala eredi universali tieghu u ghalhekk jirrizulta illi r-rikorrenti huma proprjetarji ta' sehem ta' wiehed minn hamsa (1/5) kull wiehed tal-fond in kwistjoni.[20]

28. L-intimat **David Calleja** wkoll jirrikonoxxi lir-rikorrenti bħala sidien il-kera u fix-xhieda tieghu huwa jikkonferma illi huwa kien jirresjedi flimkien mal-genituri tieghu fl-imsemmi fond u baqa' jirresjedi hemmhekk.

29. Din il-Qorti tinnota wkoll illi r-rikorrenti pprezentaw mar-rikors promotur certifikat mahrug mill-Identity Malta datat it-tlettax (13) ta' Gunju 2023 fejn jirrizulta illi l-fond in kwistjoni qatt ma kien dekontrollat u ghalhekk tali lokazzjoni taqa' taht l-effetti tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

30. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali l-Avukat tal-Istat[21] irtira l-ewwel eccezzjoni tieghu pero' zamm ferm it-tieni eccezzjoni tieghu u jissottometti illi l-protezzjoni taht l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta issoktat mal-mewt ta' omm l-intimat David Calleja:

---

[19] A fol. 24 *et seq* tal-process
[20] Ara dikjarazzjonijiet *causa mortis* tal-genituri tar-rikorrenti u ta' huhom John Borg minn **Dok. B sa Dok. D**
[21] A fol. 89 *et seq* tal-process

Tenut kont tal-fatti kif immedjatament ġew esposti, l-Avukat tal-Istat qiegħed ***jirtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu*** *u dan stante li ġie suffiċjentement pruvat li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond in kwistjoni u huma eredi universali t'ommhom u missierhom li kienu sidien il-kera qabilhom.*

Però, stante dak li ġie deċiż mill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawża Salvatore Borg et v. David Calleja (nru. 410/2023), jirriżulta li David Calleja qatt ma kellu titolu ta' inkwilinat skond 1-Kap. 69. Allura l-kirja protetta taħt il-Kap. 69 effettivament itterminat mal-mewt t'ommu fit-13 ta' Settembru 2018.

Għaldaqstant, it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għandha tintlaqa' fis-sens li kwalunkwe leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ma setgħux ipperduraw wara t-13 ta' Settembru 2018.

Ghalkemm id-data preciza tal-mewt ta' omm l-intimat ma tirrizultax mill-atti, jirrizulta mix-xhieda moghtija mill-intimat, in kontro-ezami waqt is-seduta tal-ewwel (1) ta' Marzu 2024 illi filwaqt illi missieru miet madwar seba' snin ilu ommu mietet hames snin ilu. Ma jirrizultax lanqas mill-atti li giet ipprezentata kopja tas-sentenza moghtija mill-Bord li Jirregola l-Kera li referenza ghaliha saret fin-nota tal-osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat. Pero' mill-affidavit tar-rikorrent Salvatore Borg, **Dok. SB1** li jinsab a fol. 6 *et seq* tal-process jissemmew dawn il-proceduri ta' zgumbrament li gew intavolati mir-rikorrenti fil-konfront tal-intimat David Calleja u nghad illi:[22]

Illi l-intimat David Calleja, minkejja li ma kienx jghix mal-genituri tieghu fl-5 snin ta' hajjithom ossija 4 mill-ahhar 5, huwa jippretendi li wiret il-kirja u ghadu fil-pussess tal-fond in kwistjoni, skond DOK. A, hawn anness u mmarkat, minkejja li ahna pprocedejna kontra tieghu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ghall-izgumbrament.

Għaldaqstant din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża odjerna ġie sodisfaċentement pruvat b'dana illi qeghda taqbel mas-

[22] Ara paragrafu 3 tal-affidavit Dok. SB1

sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat illi l-kirja in kwistjoni ma baqghetx aktar protetta ai termini tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta wara l-mewt ta' omm l-intimat ossija wara t-13 ta' Settembru 2018.

B. **L-Intimat David Calleja u l-ġenituri tiegħu dejjem imxew mad-Disposizzjonijiet tal-Liġi**

31. L-intimat David Calleja xehed[23] illi sakemm mietu l-ġenituri tieghu l-kera dejjem kienet tithallas lir-rikorrenti izda wara l-mewt taghhom is-sidien bdew jirrifjutaw il-hlas tal-kera minghandu tant hu hekk illi r-rikorrenti intavolaw proceduri ghall-izgumbrament tieghu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[24]. In kontro-ezami, l-intimat jghid illi ma kienx jaf li jista' jiddepozita l-kera fi hdan l-awtorita' tal-Qorti[25]. Illi gjaladarba jirrizulta illi l-ġenituri tal-intimat dejjem imxew mad-disposizzjonijiet tal-liġi, l-intimat m'għandhux jsofru konsegwenzi ta' dan, u/jew jigi kkundannat responsabbli għad-danni;

32. Il-Qorti tirrikonoxxi illi huwa minnu illi l-intimat David Calleja ma jistax jwiegeb għall-validita' o meno ta' liġijiet, u ma jaħtix jekk liġi hijiex in vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali jew le. Ġie ritenut fis-sentenza *mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et***[26]*:*

> *21. Dak li pero' din il-Qorti ma taqbilx miegħu huwa li l-każin għandu jbati parti mill-kumpens fissat mill-ewwel Qorti għal-leżjoni sofferta mill-atturi minħabba li l-liġi, applikata mill-każin, kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom. Ladarba l-każin aġixxa fil-parametri tal-liġi huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas*

---

[23] Traskrizzjoni xhieda tas-seduta tal-ewwel (1) ta' Marzu 2024
[24] Ara paragrafu 3 tal-affidavit tar-rikorrent Salvatore Borg **Dok. SB1**
[25] A fol. 65 *et seq*. tal-process
[26] Appell Ċivili Nru 73/2011/1, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015. Ara wkoll ***Louis Apap Bologna vs Calcidon Ciantar et***, Qorti Kostituzzjonali, 24 ta' Frar 2012, u ***Philip Grech et noe vs Direttur Akkomodazzjoni Soċjali***, Qorti Kostituzzjonali, 7 ta' Diċembru 2010

parti mill-kumpens fissat mill-Qorti. Għax il-liġi jagħmilha l-Istat, mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu dritt jużufruwixxi minnha fil-parametri tagħha. Għalhekk fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat, u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux.

33. Konsegwentement, għalhekk, fil-każ illi jirriżulta lil din il-Qorti illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti per kawża tal-liġijiet illi jirregolaw il-kirja in kwestjoni, l-intimat David Calleja mhux ser jinżamm minn din il-Qorti responsabbli għal kwalsiasi kumpens, kemm pekunjarju kif ukoll non-pekunjarju, illi jista' jkun dovut lir-rikorrenti.

C. ***<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea</u>***

34. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jistabbilixxi:

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 għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

35. Ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Bradshaw and Others v. Malta***[27]*:*

> *50. The Court has previously held that rent-control schemes and restrictions on an applicant's right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1 (see Hutten-Czapska v. Poland (GC) No 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, and Bitto and Others v. Slovakia, no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).*
>
> *51. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is, it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy (GC) no 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. The United Kingdom (GC), no 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*

36. Fit-termini ta' dan l-insenjament, għalhekk, tlieta huma l-elementi illi din il-Qorti għandha tindaga jekk jissussistux jew le, sabiex ma tirriżultax leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u cioe:

(a) Il-miżura trid tkun saret taħt qafas legali;

(b) L-iskop tagħha jrid ikun leġittimu;

[27] Appl No 37121/15, 23 ta' Jannar 2019

(c) Irid jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sid.

37. Fir-rigward tal-ewwel element, u cioe illi **l-miżura trid tkun saret taħt qafas legali**, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem spjegat f'**Amato Gauci v. Malta**[28] illi,

> *The first requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions be lawful. In particular, the second paragraph of Article 1, while recognising that States have the right to control the use of property, subjects their right to the condition that it be exercised by enforcing "laws". Moreover, the principle of lawfulness presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (see, mutatis mutandis, Borniowski v. Poland (GC), no 31443/96, § 147, ECHR 2004-V, and Saliba, cited above, § 37).*

M'hemm l-ebda dubju illi d-disposizzjonijiet tal-Kap 69, kif emendat matul is-snin b'mod partikolari permezz tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, saru taħt qafas legali. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt l-ewwel element;

38. Fir-rigward tat-tieni element, u cioe illi l-**iskop irid ikun leġittimu**, ġie ritenut mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza **Bradshaw and Others v. Malta** suċitata:

> *54. A measure aimed at controlling the use of property can only be justified if it is shown, inter alia, to be "in accordance with the general interest". [...] In situations where the*

[28] Appl No 47045/06, 15 ta' Settembru 2009

operation of rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see Fleri Soler and Camilleri v. Malta no 35349/05, § 76, ECHR 2006-X). However, these principles do not necessarily apply in the same manner where an interference effecting property belonging to private individuals is not aimed at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (ibid. § 77). In such cases, the effects of the rent-control measures are subject to closer scrutiny at the European level (ibid., in connection with property requisitioned for use as government offices).

Din il-Qorti tqis illi l-iskop wara l-liġijiet illi minnhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti kien wieħed leġittimu, u li tali liġijiet ġew promulgati fl-interess ġenerali għaliex huma maħsuba biex jipprovdu akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn. Għaldaqstant jirriżulta sodisfatt ukoll it-tieni element;

39. Jidher illi huwa fir-rigward tat-tielet element, u cioe illi **jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien**, illi l-aktar illi huma indirizzati l-vertenzi bejn il-partijiet fil-każ odjern;

40. L-awturi **Harris, O'Boyle u Warbrick**, fil-ktieb tagħhom **Law of the European Convention on Human Rights**, jgħidu:

While the state must indicate what 'general interest' is being served by the interference, it is unlikely to have its claim that the measure is necessary to secure it successfully challenged. But because Article 1/2 [jiġifieri, it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll] has been brought under the 'fair balance' umbrella, the Court may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the lawfulness in national law of the measures of control, the state must show that the fair balance is satisfied, i.e. that, in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate.[29]

Fuq l-istess binarju ġiet deċiża l-kawża fl-ismijiet **James and Others v. The United Kingdom**[30] mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn intqal:

Not only must a measure depriving a person of his property pursue, on the facts as well as in principle, a legitimate aim "in the public interest", but there must also be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised (see, amongst others and mutatis mutandis, the above-mentioned Ashingdane judgement, Series A no. 93, pp. 24-25, para. 57). This latter requirement was expressed in other terms in the Sporrong and Lönnroth judgement by the notion of the "fair balance" that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Series A no. 52, p. 26, para. 69). The

[29] Harris, O'Boyle u Warbrick, *Law of the European Convention on Human Rights* (Oxford, 2nd Edn, 2009) p. 687-688
[30] Appl Nr 8793/79, 21 ta' Frar 1986

requisite balance will not be found if the person concerned has had to bear "an individual and excessive burden" (ibid., p. 28, para. 73). Although the Court was speaking in that judgement in the context of the general rule of peaceful enjoyment of property enunciated in the first sentence of the first paragraph, it pointed out that "the search for this balance is ... reflected in the structure of Article 1 (P1-1)" as a whole (ibid., p.26, para.69).

Ġie wkoll spjegat fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et**[31] illi:

Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv, 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-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet tal-proprjetarji la tkun arbitrarja u lanqas impreveddibbli. 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.

Naturalment, dan għaliex, hekk kif ġie ritenut tajjeb fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Briffa et vs L-Avukat tal-Istat et**[32], "[L]-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjeta', m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu billi prinċipalment jitfa' fuqu l-obbligu tal-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali.";

---

[31] Rik Nru 51/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 29 t'April 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat). Ara wkoll ***Austin Psaila vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Dr Grazio Mercieca (in ġudikat)

[32] Rik Nru 215/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 12 ta' Novembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

41. Din il-Qorti tosserva illi fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar v. Malta**[33], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ikkonkludiet illi:

61. In the present case, having regard to the low rental payments to which the applicants have been entitled in recent years, the applicants' state of uncertainty as to whether they would ever recover their property, which has already been subject to this regime for nearly three decades, the rise in the standard of living in Malta over the past decades, and the lack of procedural safeguards in the application of the law, which is particularly conspicuous in the present case given the situation of the current tenant as well as the size of the property and the ends of the applicants, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants. 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 applicants' right of property.

Għalkemm huwa minnu illi fis-sentenza appena ċitata l-Qorti Ewropea, minbarra illi kienet qiegħda tagħmel l-indaġini tagħha fir-rigward tal-Att X tal-2009, kienet qed tagħmel l-indaġini tagħha f'dak illi huwa l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux il-Kap 69, dan l-insenjament xorta waħda jsib applikazzjoni għall-każ odjern, stante illi huwa insenjament dwar il-progress ġenerali illi sar fl-isfera soċjo-ekonomika f'Malta matul is-snin;

42. L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:

3.Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont

[33] Appl No 50570/13, 30 t'April 2018

l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord.

4.(1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet: (a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji; (b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

43. Ir-rikorrenti kienu għalhekk, qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, limitati kemm fil-quantum tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et**[34]:

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'.

[34] Rik Nru 79/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

44. Huwa minnu illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie emendat permezz tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXIV tal-2021, bl-intiż illi ċertu liġijiet bħal dawk in eżami jiġu proporzjonali għas-soċjeta' tal-lum;

45. Il-Qrati nostrana diġa, f'okkażjonijiet oħra simili, iddikjaraw illi l-emendi illi wasslu għall-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, ma jistax jingħad illi kienu miżuri adegwati sabiex iġibu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Hekk per eżempju, il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**[35] irriteniet illi:

> *40. [...][I]l-Qorti tosserva li lanqas l-emendi għal Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att X tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilta' li dawn jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom.*

46. L-istess ingħad ukoll fis-sentenza mogħtija minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fl-ismijiet **Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat**[36]:

> *Kif tajjeb ġie ribadit fil-każ deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Patricia Curmi et vs Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019) fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ingħad li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolari bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili dwar l-awment tal-kera fir-rigward ta' dar ta' abitazzjoni ma jistgħu jkunu ta' ebda konfort*

---

[35] Appell Ċivili Nru 39/2020, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015. Ara wkoll Rik Kost Nru 235/2019, ***Victor Grech vs Avukat Ġenerali et***, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 30 ta' Marzu 2022, Onor Imħ Robert G Mangion (in ġudikat)
[36] Rik Kost Nru 235/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Robert G Mangion, 30 ta' Marzu 2022 (in ġudikat)

*għas-sidien meta tikkonsidra li l-kera fis-sena ma tammontax għal aktar minn €209 għal kull fond, b'mod li għadu 'l bogħod milli jintlaħaq bilanċ xieraq bejn l-għan leġittimu tal-interess ġenerali u d-dritt ta' tgawdija tal-proprjetarju ta' ħwejġu. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni". Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti." [**Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et**, (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021]*

Din il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrent billi dawn l-emendi ma kinux biżżejjed ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjonijiet kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4(b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Meta ġiet intavolata din l-azzjoni l-awment, meta tqis il-kera, ma kienx biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat aktar u aktar meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku.

47. Dwar il-kera illi tiġi perċepita mir-rikorrenti u kienet tiġi pperċepita mill-aventi kawza taghhom, ir-rikorrenti ma pprezentawx kopji tal-ktieb tal-kera u lanqas ma seta' jigi pprovdut mill-intimat waqt ix-xhieda tieghu moghtija fl-ewwel (1) ta' Marzu 2024. Illi ghalhekk din il-Qorti tirreferi ghall-verbal tas-seduta tas-sittax (16) t'April 2024[37] fejn l-Avukat tar-rikorrenti vverbalizza illi : *Ir-rikorrenti jaghmlu referenza ghall-affidavit anness mar-rikors promotur fejn ir-rikorrenti xehed bil-gurament l-ammont ta' kera li huma kienu jircievu stabbilita ai termini tal-ligi.*

[37] A fol. 69 tal-process

Referenza ssir ukoll ghan-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti fejn huma jissottomettu illi l-kalkolu tal-kera mhallsa qeghda tigi bbazata skont id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1531C tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jirriżulta mill-affidavit tar-rikorrent Salvatore Borg illi l-kera għas-sena 2021 kienet fl-ammont ta' **€209.64 fis-sena**[38]. Dan b'kuntrast mal-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża odjerna kif stmat mill-Perit Tekniku fir-Rapport tiegħu[39];

48. In oltre, ġialadarba l-intimat David Calleja u l-ġenituri tieghu kienu diġa jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża fis-sena 1995, u rikonoxxuti bħala inkwilini, l-Att X tal-2009 ma introduċa fil-liġi l-ebda proċedura illi setgħet toffri rimedju għall-inċertezza illi kellhom ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom dwar meta kien ser jirnexxilhom jieħdu lura l-pussess tal-fond, stante illi l-Artikolu 1531F tal-Kap 16[40] kien jgħid illi:

> *Fil-każ ta' kirja ta' dar użata bħala residenza ordinarja li tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju 1995 għandha tiġi meqjusa bħala inkwilin dik il-persuna li tkun qed tokkupa l-fond b'titolu validu ta' kera fl-1 ta' Ġunju 2008, kif ukoll żewġha jew martu jekk jgħixu flimkien u mhux separat jew separata legalment; meta jmut l-inkwilin il-kirja għandha tiġi terminata:*

49. Meta din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni dawn il-fatturi u l-ġurisprudenza suċitata, din il-Qorti tirrileva illi filwaqt illi huwa minnu illi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti tjiebet bl-Att X tal-2009, dawn l-awmenti ma żidux il-kera b'mod sostanzjali, iżda biss b'persentaġġ żgħir. Dan aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra l-valur lokatizju attribwit lill-proprjeta' in

---

[38] Par. 7 a fol 6 tal-proċess: *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimati Calleja mill-1970's bil-kera mizera ta' €100 fis-sena, wara li kien gie hekk lokat mill-antekawza tar-rikorrenti, ossia l-mejta genituri taghhom, u illum bil-kera ta' €209.64 fis-sena ai termini tal-ATT X tal-2009, b'awmenti tenwi kull tlett snin skond l-oghli tal-hajja.*

[39] Il-valur lokatizju għas-sena 2021, skont l-istima tal-Perit Tekniku kien fl-ammont ta' €3,576 a fol. 50 tal-proċess.

[40] Illum imħassar bl-Att XXIV tal-2021

kwestjoni mill-Perit Tekniku fir-rapport tiegħu[41]. Peress illi, fit-termini tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16, introdott permezz tal-Att X tal-2009, ir-rikorrenti baqgħu marbuta b'kundizzjonijiet imposti fuqhom mill-Istat, din il-Qorti hija tal-fehma, bħalma kienet din il-Qorti kif diversement presjeduta u l-Qorti Kostituzzjonali fil-ġurisprudenza suċitata, illi l-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 ma kienux biżżejjed sabiex itaffu l-iżvantaġġ illi kien poġġa lir-rikorrenti fih il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

50. Madanakollu, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat in kwantu jeċċepixxi illi s-sitwazzjoni nbiddlet bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. L-Att XXIV tal-2021 introduċa rimedji fil-liġi illi proprjetarji ta' fondi illi l-kirjiet tagħhom kienu soġġetti għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellhomx qabel l-1 ta' Ġunju 2021;

51. L-Artikolu 4A tal-Kap 69 ta lis-sidien ta' proprjetajiet illi l-kirjiet fi proprjeta' tagħhom hija regolata bil-Kap 69 mezzi illi permezz tagħhom jistgħu jitolbu r-reviżjoni tal-kera, filwaqt illi l-Artikoli 8 u 9 tal-Kap 69 jipprovdu mekkaniżmu għar-ripresa tal-pussess tal-fond illi jkun mikri lil terzi ai termini tal-Kap 69. Jirriżulta għalhekk b'mod ċar illi r-rikorrenti, sa mill-1 ta' Ġunju 2021, akkwistaw rimedju għall-ilmenti tagħhom bil-possibilta' illi jintavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jikkonsidra ċ-ċirkostanzi u l-kundizzjonijiet tal-kirja in vigore.

52. Madanakollu, peress illi l-Att XXIV tal-2021 ġie promulgat fit-28 ta' Mejju 2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021, l-ilment tar-rikorrenti f'dak illi jirrigwarda s-snin preċedenti huwa ġustifikat. Wieħed irid iżomm f'moħħu illi r-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti minnhom sa mill-1987[42]. L-emendi illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, għalkemm effettivi mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, la japplikaw b'mod retroattiv, u wisq u wisq inqas jistgħu jagħtu kumpens lir-rikorrenti għal-leżjoni ta' drittijiet fundamentali

[41] A fol 45 et. seq tal-proċess
[42] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 41 tal-proċess

tagħhom u tal-antekawża tagħhom qabel ma ġew introdotti l-istess emendi;

53. Fuq dan il-binarju ddeċidiet din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Victor Grech vs Avukat Ġenerali illum Avukat tal-Istat** suriferita:

> *Din il-Qorti tikkonsidra iżda li talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-Qorti tqis ukoll li l-Artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.*
>
> *Għaldaqstant fiż-żmien rilevanti jirriżulta illi l-mekkaniżmu stabbilit mil-liġi applikabbli dak iż-żmien wassal għall-kumpens li kien ferm 'il bogħod mill-kumpens li kien intitolat għalih ir-rikorrent kieku tħalla jpoġġi l-fond tiegħu għal kera bil-prezz tas-suq.*
>
> *Kien jinkombi fuq l-iStat li jwaqqaf u jżomm fis-seħħ mekkaniżmu li f'ċirkostanzi bħal dawk tal-każ odjern jinżamm bilanċ bejn l-interessi u d-drittijiet tal-partijiet involuti. Dan l-għan ma intlaħaqx fil-kawża odjerna qabel ġew introdotti l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 għaliex kif rajna, il-kumpens li s-sid kien qiegħed jirċievi sabiex l-intimati Mizzi jibqgħu joqogħdu fil-fond proprjeta' tar-rikorrent huwa baxx wisq. Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.*

54. L-istess ġie ritenut ukoll minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Anthony Zammit et vs L-Avukat tal-Istat et**[43]

Il-Qorti tinnota wkoll li bis-saħħa tal-Att Numru XXIV tal-2021 (artiklu 4A tal-Kap 69) saru xi emendi oħra fosthom emenda marbuta maż-żieda fil-kera permezz ta' liema s-sidien għandhom il-possibilita' li jitolbu lill-Qorti tawtorizza ż-żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Għalkemm dawn l-emendi ġabu aktar titjib fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien bħar-rikorrenti, tali emendi ma jinnewtralizzawx il-leżjoni li kienu ilhom isofru fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom għas-snin ta' qabel ma daħal fis-seħħ dan l-Att. Jingħad pero' li mill-introduzzjoni tagħhom fit-28 ta' Mejju 2021 'il quddiem il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti qegħdin jilħqu bilanċ proporzjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

55. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti qua proprjetarji;

[43] Rik Kost Nru 222/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Miriam Hayman, 30 ta' Marzu 2022

56. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni tar-rikorrenti, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrenti mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk **mhux sodisfatt** it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex **tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, *limitatament, iżda, sa Settembru 2018, ossija sal-mewt ta' omm l-intimat David Calleja*.**

D. Likwidazzjoni ta' Kumpens

57. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħataw rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji;

58. Fl-ewwel lok għandha tiġi stabbilita **d-data illi minnha bdew isofru leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom r-rikorrenti**;

59. Ir-rikorrenti mhux jikkontestaw il-fatt illi kwalsiasi kumpens illi jista' jingħata ma jistax jippreċedi t-tletin (30) t'April 1987, fit-termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta[44];

60. Din il-Qorti rat illi r-rikorrenti akkwistaw il-fond meritu tal-proceduri odjerni mill-ġenituri taghhom Paolo u Teresa, konjugi Borg[45]. Fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, inter alia, fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet **Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et[46], Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar**

[44] Vide t-talba tar-rikorrenti għal stima tal-valur lokatizju mill-Perit Tekniku fil-verbal a fol 41 tal-proċess
[45] Ara **Dok B u C** a fol 10 *et seq* tal-proċess
[46] Rik Nru 87/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 3 ta' Ġunju 2021, Onor Imħ Grazio Mercieca

et[47], **Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud**[48], **Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat**[49]**, Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat**[50] u **Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et**[51], ir-rikorrenti huma għalhekk ukoll intitolati għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-aventi kawza taghhom u dan stante illi huwa llum ben stabbilit illi min jiret fond bħala eredi universali, ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt;

61. Din il-Qorti rat ir-rikors, l-atti kollha li jinsabu annessi mal-istess rikors ossija dikjarazzjonijiet causa mortis[52] u kif ukoll n-nota ta' sottomissjonijiet finali tar-rikorrenti (a fol.75 *et seq.* tal-process) fejn jirrizulta illi sehem ir-rikorrenti f'din il-proprjeta' in kwistjoni huwa ta' wiehed minn hamsa (1/5) kull wiehed u dan peress illi huma wirtu wkoll sehem huhom John Borg[53].

62. Finalment, hekk kif ġie spjegat aktar 'il fuq, mhux sejjer jingħata kumpens minn Settembru 2018 'il quddiem;

63. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-quantum dovut lir-rikorrenti qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnhom**;

64. Skont il-**<u>Perit Tekniku Michael Lanfranco</u>**[54], il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2018 (applikat l-indiċi t'inflazzjoni għall-istess perjodu) kien kif isegwi:

---

[47] Rik Nru 216/2019, Qorti Kostituzzjonali, 1 ta' Diċembru 2021
[48] Rik Nru 12/2013, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2017
[49] Rik Nru 116/2019/1, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Jannar 2022
[50] Rik Nru 202/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 5 ta' Mejju 2022
[51] Rik Nru 209/2020/1, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022
[52] li jinsabu a fol. 10 *et. seq* tal-process
[53] Ara testament ta' John Borg **Dok. E**
[54] Vide rapport tal-Perit Tekniku Michael Lanfranco a fol 45 *et seq* tal-proċess.

Mis-Sena	Sas-Sena	Valur Lokatizju Annwali (€)
1987	1991	€ 418
1992	1996	€ 687
1997	2001	€ 1,227
2002	2006	€ 1,582
2007	2011	€ 2,572
2012	2016	€ 2,423
2017	2018	€ 3,576
	Ammont Globali	**€ 51,697**

65. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et**[55], qalet illi:

> *Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami"*

[55] Rik Nru 92/2019, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, Onor Imħ Joseph Zammit McKeon, 30 ta' Ġunju 2020

*(**Grima vs Mamo et noe** – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (**Cauchi vs Mercieca** – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; **Saliba vs Farrugia** – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u **Calleja noe vs Mifsud** – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*

*"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (**Bugeja et vs Muscat et** – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ma sarux mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku u lanqas ma saret talba għall-ħatra ta' periti perizjuri. Għaldaqstant, din il-Qorti, wara illi rat il-kontenut tar-Rapport tal-Perit Tekniku, tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

66. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita mir-rikorrenti tul is-snin, jirriżulta min-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti[56] illi l-kera globali perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin kienet fis-somma ta' **€4,741.76;**

[56] Paragrafu 12 a fol. 83 tal-process

67. F’dak li jirrigwarda likwidazzjoni ta’ **kumpens pekunjarju**, ġie ritenut minn din il-Qorti kif diversement presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Concetta sive Connie Caruana Gatto vs Avukat tal-Istat et** suċitata:

> *Huwa stabbilit li r-rimedju li tista’ tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita’ mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta’ kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta’ fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta’ sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista’ jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista’ tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista’ jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f’kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta’ kull każ. [Cassar v. Malta, 30.01.2018 (App Nru 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J & C Properties Limited v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v. Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v. L-Avukat Ġenerali et, P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)]*

68. F’dak illi jirrigwarda l-quantum tal-kumpens pekunjarju illi bih għandhom jiġu kompensati r-rikorrenti, il-Qrati nostrana segwew fil-maġġor parti tagħhom il-formula stabbilita mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża fl-ismijiet **Cauchi vs Malta**[57]*:*

---

[57] Appl No 14013/19, 25 ta’ Ġunju 2021. Applikata wkoll, fost oħrajn, fis-sentenza fl-ismijiet ***B. Tagliaferro & Sons Limited vs Avukat tal-Istat et*** suċitata, ***Saviour Falzon vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 72/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat), Onor Imħ Dr Joanne Vella Cuschieri, ***Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat), ***Stephen Inguanez et vs L-Avukat tal-Istat et***, Rik Nru 41/2020, Qorti Ċivili (Prim’Awla) Sede Kostituzzjonali, 2 ta’ Diċembru 2021 (in ġudikat)

103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the

relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time.

106. The global award made by the domestic court, which remains payable if not yet paid to the applicant, must also be deducted.

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64).

Din is-sentenza tqieset mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija riċentement fl-ismijiet **Jean Paul Zammit et vs Darin Brincat et**[58] bħala *"Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien [cioe, minn meta ngħatat] tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi." Fis-sentenza fl-ismijiet* ***Carmel sive Charles Sammut et vs Maria Stella Dimech et***[59]*, il-Qorti Kostituzzjonali rriteniet ukoll illi, "Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap 69)" u li "l-fatt waħdu li sidien il-*

[58] Rik Nru 160/21/1 TA, Qorti Kostituzzjonali, 26 t'Ottubru 2022
[59] Rik Nru 161/2019, Qorti Kostituzzjonali, 26 ta' Mejju 2021

kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza ***John Pace v. Avukat tal-Istat et*** *tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.";*

69. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

   a. Il-valur totali ta' kera perċepita kien fl-ammont ta' **€4,741.76;**

   b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera fl-ammont ta' **€ 51,697**;

   c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

      € 51,697 – 30% għall-interess ġenerali = €36,187.90

      € 36,187.90 – 20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri =€28,950.32

      € 28,950.32 - €4,741.76 kera perċepita =

      €24,208.56

   Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' **erbgha u ghoxrin elf, mitejn u tmien Ewro u sitta u hamsin centezmu (€24,208.56)** liema ammont ghandu jigi diviz bejn ir-rikorrenti f'ishma ugwali bejniethom.

   In oltre, il-Qorti tissenjala illi mhijiex sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni kif indikati fir-Rapport tal-Perit Tekniku.

70. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa arbitrio boni viri kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' **sitt elef Ewro (€6,000)**, u dan wara illi ħadet in konsiderazzjoni il-quantum tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin u l-fatt illi danni non-pekunjarji ma jintirtux;

71. Jiġi dikjarat illi d-danni pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet .

E. <u>Spejjeż Ġudizzjarji</u>

72. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux jidħlu fl-ispejjeż illi jintavolaw il-kawża odjerna li kieku ma kinux qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat;

73. Din il-Qorti tordna illi l-ispejjeż ġudizzjarji jithallsu kollha mill-intimat Avukat tal-Istat.

Decide

74. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **<u>Tilqa'</u>** l-ewwel talba rikorrenti, billi tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat David Calleja għall-fond bl-isem **Frank, Triq il-Markiza Bugeja, San Pawl il-Bahar,** u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda ta' Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) **<u>limitatament sa Settembru 2018</u>**.

ii. **<u>Tilqa'</u>** t-tieni, t-tielet u r-raba' talbiet rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta'

in kwistjoni ai termini tal-Liġi u tillikwida danni pekunjarji fis-somma ta' **erbgha u ghoxrin elf, mitejn u tmien Ewro u sitta u hamsin centezmu (€24,208.56**) u danni non-pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef Ewro (€6,000)** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

iii. **Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u tal-intimat David Calleja in kwantu mhux kompatibbli ma' din id-deċiżjoni;

Tordna illi l-ispejjeż ta' din il-kawża jitħallsu fl-intier mill-Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur