Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Sede Kostituzzjonali

Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Ġuramentat Numru 341/22 DC

Marcus Scicluna Marshall (K. I.617564)
Romina Scicluna Marshall (K. I.617664)

vs

L-Avukat tal-Istat
Michael Borg Cardona (K.I. Nru 515140)M

Illum 30 ta' Jannar 2025

Il-Qorti

Rat **ir-rikors tal-atturi** ippreżentat fit-23 ta' Ġunju 2022 permezz ta' liema ppremettew:-

> *1. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 47, Triq Gorg Borg Olivier, Tas-Sliema u dana kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*
>
> *2. Illi li l-antekawża tar-rikorrenti, permezz ta' kuntratt kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' kera l-fond imsemmi, versu l-ħlas ta' €102.49, lil Alfred Borg Cardona, kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*
>
> *3. Illi effettivament, illum ir-rikorrenti, qed jirċievu biss kera ta' €200.40 fis-sena mingħand l-inkwilin intimat, Michael Borg Cardona.*
>
> *4. Illi minkejja li din il-kirja tiskadi minn sena għal sena, l-inkwilin intimat jirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement u dana bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *5. Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħhom, minkejja li*

jiskadi t-terminu lokatizju minn żmien għal żmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku.

6. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.

7. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimat bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan minħabba li l-inkwilin intimat qiegħed iħallas kera rrizorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq f'dawn l-aħħar snin.

8. Illi l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

9. Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

10. Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qiegħdin jirrifjutaw li jaċċettaw il-kera mingħand l-inkwilin intimat u qegħdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni u l-iżgumbrament ta' l-inkwilin intimat.

11. Illi d-dispożizzjonijiet tal-liġijiet in eżami qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li mhux biss qegħdin jikkontrollaw il-quantum li l-istess rikorrenti jistgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond.

12. Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond de quo ka

13. wża tal-leżjoni li qed isofru u ilhom isofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

14. Għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors.

Wara li hekk ippremettew l-atturi talbu lill-Qorti:-

1. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 47, Triq Gorg Borg Olivier, Tas-Sliema, a favur tal-inkwilin intimat Michael Borg Cardona, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli fil- konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjeta' de quo u/jew ma jistgħux jiġu invokati mill-inkwilina intimata;*

3. *Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;*

4. *Tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-inkwilin intimat mill-fond 47, Triq Gorg Borg Olivier, Sliema, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidrilha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu rrintegrati fil-pussess sħiħ u godiment reali tal-ħwejjeġ tagħhom;*

5. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;*

6. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

7. *Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Rat **ir-risposta ta' Michael Borg Cardona** preżentata nhar it-18 ta' Awwissu 2022 permezz ta' liema eċċepixxa:

1. Illi preliminarjament, ir-Rikorrenti għandhom jippruvaw it-titolu li qiegħdin jippretendu li għandhom tal-fond numru 47 Triq Gorg Borg Olivier, Sliema.

2. Illi, preliminarjament, ir-Rikorrenti qiegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qiegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;

3. Illi preliminarjament ukoll, m'għandux ikun l-Esponent li jkun ikkundannat bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-Esponent jassigura li ottempera ruħu ma' dak li tgħid il-Liġi u xejn iżjed;

4. Illi għal dak kollu li ntqal fil-konfront tieghu, l-Esponent qiegħed jirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti:

i. Illi ghal kuntrarju ta' dak kollu indikat fir-rikors promutur, l-Esponent ghandu titolu validu u dejjem aderixxa ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jingħad li huwa m'ghandux titolu validu fil-liġi;

ii. Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem ħallasha skont ma riedet il-Liġi, dejjem giet aċċettata ħlief dan l-aħħar u kellha tiġi depożitata l-Qorti sabiex l-Esponent ikompli jottempera ruħu mal-Ligi;

iii. Illi huwa persuna ta' certa età u t-tbatija tiegħu se tkun ferm akbar minn dik tar-Rikorrenti spċcjalment peress li r-Rikorrenti trid il-fond għal skopijiet ta' spekulazzjoni biss u fil-każ li t-talba tigi milqugħa, l-Esponent se jsibha difficli hafna biex isib abitazzjoni alternattiva.

5. Illi mhuwiex il-kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti biex tiddikjara li l-Esponenti għandu jigi żgumbrat mill-fond de quo.

6. Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-Esponenti m'għandux ibati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistax ikun ikkastigat talli ottempera ruħu ma' ordni leġittima tal-Istat.

Rat **ir-risposta tal-Avukat tal-Istat** preżentata nhar 21 ta' Novembru, 2022 permezz ta' liema ppremettew:-

1. *Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond 47, Triq Ġorġ Borg Olivier, Tas-Sliema;*

2. *Illi r-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova wkoll tal-kirja tal-fond u li tali kirja hija tassew soġġetta għar-reġim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi sa fejn qed jintalab is-sejbien ta' ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, tali talba hija improponibbli u dan minħabba dak li*

jiddisponi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u peress li l-Kap. 69 kienet fis-seħħ ferm qabel it-3 ta' Marzu 1962;

4. *Illi sa fejn ir-rikorrenti jitolbu s-sejbien ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, tali talbiet huma infondati għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandu (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huwa fl-interess ġenerali għaliex jipprovdi għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huwa proporzjonali għaliex iżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;*

5. *Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet u għadha tinkludi diversi dispożizzjonijiet li joħolqu din il-proporzjonalità:*

- *l-artikoli 4, 8 u 9 jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jitlobu li jieħdu l-pussess lura tal-fond mikri;*
- *l-artikoli 4A, 5, 6, 7 jipprovdu għaċ-ċirkostanzi fejn is-sidien jistgħu jgħollu l-kera;*
- *apparti dan jingħad ukoll li li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, mill-1 ta' Jannar 2013 il-valur tal-kera kienet bdiet togħla kull tliet snin skond l-Artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili (Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

u għalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet għandhom jiġu miċħuda;

6. *Illi fi kwalunkwe każ, huwa ormai stabbilit li fl-ebda każ m'hemm leżjoni tad-dritt fundamentali tal-proprjetà wara t-28 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV li reġa' saħħaħ ir-rimedji ordinarji tas-sidien;*

7. *Illi kemm-il darba r-rikorrenti kellhom dawn ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom biex iżidu l-kera jew biex jiżgumbraw lill-intimat Cardona u huma traskuraw milli jikkawtelaw dawn id-drittijiet tagħhom, dan mhu b'kawża ta' ħadd aktar ħlief tagħhom stess u l-Istat m'għandu xejn x'jaħti. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom meta kienu huma stess li naqsu milli jħaddmu ir-rimedji ordinarji li kienu disponibbli għalih;*

8. *Illi bla preġudizzju għal dak diġà espost, fi kwalunkwe każ it-talba għal sejbien ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropea ma tistax tintlaqa' għal kull perjodu qabel it-30 t'April 1987, u dan in vista ta' dak stipulat fl-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *Illi l- esponenti qegħdin ukoll jopponu għal kull talba ta' ħlas ta' spejjeż fir-rigward ta' din il-kawża dan stante il kontenut suespost.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu jingħataw waqt il-prosegwiment tal-kawża u l-preżentata tad-dokumentazzjoni.

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 u l-2021[1].

Rat id-digriet tal-Unur Tiegħu l-Prim Imħallef datat 13 ta' Jannar 2023 li permezz tiegħu assenja din il-kawża biex tinstema' u tkun deċiża minn din il-Qorti kif preseduta.[2]

Semgħet il-provi tal-partijiet.

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi.[3]

Ikkunsidrat

IL-PROVI

Illi din il-kawża tittratta l-kera tal-fond numru 47 Triq Ġorġ Borġ Olivier Tas-Sliema. L-atturi huma proprjetarji tiegħu.

Illi l-antekawża tal-atturi kera l-fond lil Alfred Borg Cardona b'kuntratt għall-kera ta' mija u żewġ euro Lm43 (€102) fis-sena. Illum il-konvenut, li hu iben Alfred Borg Cardona, igħix fil-fond mal-familja tiegħu[4] u jħallas lill-atturi mitejn euro (€200) fis-sena. Fil-fatt il-konvenut qal li ilu jgħix hemm minn meta twieled fl-1940[5] u qablu kien hemm ommu u missieru u qabilha kien hemm nannuh. Qal li d-dar inbniet madwar l-1880 u wara l-mewt ta' missieru, hu ħa ħafna ħsieb tad-dar u nefaq ħafna flus, nkluż bidel it-travi għax kienu ssaddu. Il-konvenut qal li kienu jmorru jħallsu fl-uffiċċju l-Belt imma darba marru u qalulhom li bagħatulhom ittra li ma jridux iktar kera mingħandhom u fil-fatt huma ddepożitawha l-qorti. Qal li jaf li f'xi żmien, l-atturi u l-familjari tagħhom kienu qed jaqsmu l-proprjeta' imma ma kienx jaf il-fond lil min mess.

[1] Fol 11
[2] Fol 134
[3] Fol 153. Ma kinux preżentati nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-konvenut Borg Cardona.
[4] Ara fol 127
[5] Fol 152.2

Illi l-kera titħallas fl-uffiċċju li jismu Scicluna's Estates li jinsab f'numru 229, Triq ir-Repubblika l-Belt[6], liema uffiċċju m'għandux personalita' ġuridika. L-irċevuti kienu joħorġu f'isem Estate Marchese John Scicluna. Meta nbidlu s-sidien u wirtu l-atturi, ma ntbagħtitx notifika lill-konvenut dwar din il-bidla.[7] Min-naħa l-oħra, l-atturi ma rċevewx notifika li kien hemm xi depożit tal-kera l-Qorti.[8]

Illi omm l-atturi, n-Nobbli Mignon Marshall, rċeviet kwart indiviż minn dan il-fond b'donazzjoni mingħand missierha fl-1948[9] u imbagħad permezz ta' diviżjoni fl-2000, omm l-atturi kellha n-nofs indiviż ta' dan il-fond.[10] Dan il-fond kien jifforma parti minn Porzjon D fid-diviżjoni tal-2016 esebita a fol 25 et seq[11] liema porzjon mess lil Future Heirs (jiġifieri l-atturi, kif spjegat fit-tifsiriet tal-istess diviżjoni) u suġġett għall-użufrutt t'omm l-atturi.[12] Omm l-atturi mbagħad istitwiet liż-żewġ atturi bħala eredi universali tagħha.[13] Għalhekk il-fond in kwistjoni, mal-mewt t'omm l-atturi fil- 5 ta' Marzu 2019,[14] sar indiviż bejn l-atturi, u għandhom nofs kull wieħed.

Illi kienu esebiti wkoll fost oħrajn:

- Atti marbuta mat-testment sigriet t'omm l-atturi[15] u t-testment sigriet innifsu.[16]
- Il-ktieb tal-kera tal-fond in kwistjoni[17] li juri li l-kirja bdiet mill-inqas fl-1974 u l-fond kien mikri lil Alfred Borg Cardona bil-kera ta' Lm44.80 fis-sena. Wara li miet Alfred fl-1979[18], huma krew lil Michael Borg Cardona u l-irċevuti jaslu sa' Diċembru 2022.
- Rapport ta' perit ex parte[19] li għamel spezzjoni tal-fond, liema rapport pero' m'għandux data. Dan il-perit jinnota ħsarat u bżonn ta' xogħol fit-travi fil-kantina, moffa u melħ mal-ħitan fil-livell tat-triq u konsenturi fit-tieni sular.

Illi dwar l-ammont ta' kera mħallsa, preċiżament b'referenza a fol 110, il-konvenut qal li l-kera li jħallas illum hi ta' madwar mitejn euro u ħadd ma talbu ċ-ċifra li tidher fil-parti t'isfel ta' fol 110, u ċioe elfejn u ħames mitt euro.

---

[6] Ara fol 152.3
[7] Fol 128 u 129
[8] Fol 129
[9] Fol 86
[10] Fol 87
[11] Din id-diviżjoni hi prinċipalment bejn omm l-atturi u t-tifla tal-mejta oħtha, kif anke spjegat mix-xhud Pamela Bezzina a fol 126. Ara wkoll fol 89A u fol 96, fejn jissemma l-fond. F'din id-diviżjoni jidher li nqasmu kemm proprjeta' li kienet ġejja mill-eredita' tan-nannu tal-atturi, l-Markiż John Scicluna, kif ukoll proprjeta' li kienet indiviża bejn omm l-atturi u n-neputija tagħha, bint oħtha l-mejta, u li kienet ġejja minn donazzjonijiet mill-istess Markiż Scicluna.
[12] Ara fol 89A
[13] Fol 99
[14] Fol 104
[15] Fol 103 sa fol 105
[16] Fol 97
[17] Fol 106
[18] Fol 111
[19] Fol 116

Illi fir-rapport tiegħu, l-perit ġudizzjarju[20] qal li għamel aċċess f'Ottubru 2022 imma ma niżilx fil-kantina għax ma kinitix aċċessibbli. Qal li hi townhouse residenzjali li qiegħda f'kantuniera u tmiss ma' tliet toroq. Qal li għandha footprint ta' madwar 159 metru kwadru. Qal li l-fond għandu garigor li jitla' għal kamra żgħira fuq il-bejt li tinتuża washroom. Qal li kemm fuq barra kif ukoll fuq ġewwa, dan il-fond fih karatteristiċi arkitettoniċi u materjali oriġinali u ta' valur. Qal li hemm bżonn ftit manutenzjoni ġenerali imma l-fond jinsab fi stat tajjeb. Qal li l-washroom għandha bżonn iktar xogħol, nkluż interventi fix-xorok u li jitneħħew it-tbajja'. Qal li f'xi postijiet hemm xi konsenturi żgħar fil-ħitan imma mhux notevoli. Qal li s-servizzi tal-elettriku huma qodma imma jaħdmu. Qal li fil-valutazzjoni nkluda wkoll drive in ta' żewġ karozzi li qiegħda fuq wara tad-dar. Qal li uża l-metodu komparattiv u qabbel il-fond ma' proprjetajiet simili fil-qrib li għandhom potenzjal simili u ra l-prezzijiet ta' dawn il-fondi kif inhuma riklamati u kif inbiegħu. Qal li vvaluta din il-proprjeta' għall-2021 fis-somma ta' miljun u ħamsin elf euro (€1,050,000) u l-valur lokatizju hu ta' tlieta u tletin elf u sitt mitt euro (€33,600). Qal li dan ifisser rendiment ta' madwar 3.2% tal-valur tal-proprjeta' u dan peress li l-fond inkera mingħajr għamara u benefikati moderni.

Illi mix-xhieda jirriżulta li bejn il-partijiet kien hemm proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li ġew deċiżi definittivament permezz ta' sentenza tal-Qorti tal-Appell Inferjuri tas-26 ta' Ġunju 2024.[21] Il-kera stabbilita b'din is-sentenza hi ta' tnejn u għoxrin elf euro fis-sena (€22,000) pagabbli mis-26 ta' Ġunju 2024.

KUNSIDERAZZJONIJIET

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jilmentaw li tul dawn is-snin kollha, sa ma daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021 fil-Kap 69, huma u l-aventi causa tagħhom ma setgħux jieħdu l-fond lura u lanqas setgħu jgħollu l-kera, u dan minħabba l-provedimenti tal-Kap 69. Huma jallegaw ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol u jew tal-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni, u dan minħabba l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 fir-rigward tal-fond proprjeta` tagħhom. Huma qed jitolbu ukoll ir-rimedji opportuni inkluż likwidazzjoni u kundanna għall-ħlas ta' kumpens adegwat, kif ukoll l-iżgumbrament tal-konvenut mill-fond.

<u>Rimedju ordinarju</u>

[20] Fol 130A
[21] Rik 723/2022

Ikkunsidrat

Illi fit-tieni eċċezzjoni, il-konvenut Borg Cardona jqajjem eċċezzjoni fis-sens li jgħid li l-atturi m'eżawrewx ir-rimedju ordinarju mogħti lilhom mil-liġi. Dan il-punt hu regolat bl-artikolu 4(2) tal-Kap 319.

Illi minn qari ta' dan l-artikolu jirriżulta li l-Kap 319 jipprovdi li l-Qorti tista' fid-diskrezzjoni tagħha tastjeni milli tagħti r-rimedju straordinarju jekk issib li kien hemm rimedji oħra ordinarji li l-persuna setgħet talbet għall-istess ksur. Jiġifieri l-Qorti tista' tuża din id-diskrezzjoni jekk ikun hemm rimedju għall-istess ilment ta' ksur tad-drittijiet.

Illi fis-sentenza ***Josephine Borg et vs Avukat tal-Istat***[22] il-Qorti, wara li għamlet referenza għal dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Kap 319, kompliet tgħid hekk:

> *Ingħad hekk fil-każ* ***John Grech et vs Onor. Prim Ministru et*** *deċiża fid-29 t'April 2013 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –*
> *"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet* ***"Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine"*** *(deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi: "Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:*
>
> *a. Meta hu ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;*
> *b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni;*
> *c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;*
> *d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex*

[22] Deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzjonali) fil-15 ta' Diċembru 2023, Rik 244/2020, mhux appellata.

teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;
e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;
f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

*Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "**Philip Spiteri vs Sammy Meilaq**" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:*

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'. ……

*Fil-kawża fl-ismijiet **"Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et"** (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:*

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi. Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

*Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "**Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et**" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

*'Illi wieħed għandu jqis li kemm l-*artikolu *invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm mezzi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha.'*

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** *deċiż fis-27 ta' Frar 2006 b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:*

*"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-*rikorrent *biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-*organi *ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-*ordinarji *jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*

*Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-*Artikolu *46 irid jiġi moqri mal-*proviso tat-*tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew* kienu disponibbli *favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.*

*Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-*dritt *fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-*Qorti *tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha.*

*Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-*rikorrent *ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja.*

*Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-*ilmenti *mressqa minnhom. Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju*

> *disponibbli. Kif ingħad fil-każ* ***George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et*** *deċiż fil-25 ta' Mejju 2016: "....d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"* [23]

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim, il-Qorti se tara jekk fil-każ odjern fil-fatt hemmx rimedju ordinarju għal-lanjanzi tal-atturi. F'dan ir-rigward jidher li fl-eċċezzjoni tiegħu, il-konvenut ma spjegax għal liema rimedju qed jirreferi. Il-Qorti jidhrilha li peress li si tratta ta' lment dwar ksur tad-drittijiet fundamentali fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha, l-atturi m'għandhomx rimedji oħra ħlief din il-proċedura ta' natura kostituzzjonali. L-atturi jistgħu biss jieħdu rimedju għal din it-tip t'allegazzjoni, mill-Prim Awla f'sede Kostituzzjonali. Dan jgħodd kemm għall-preżent kif ukoll għaż-żmien passat li ilhom sidien jew kellhom sehem mill-proprjeta' in kwistjoni.

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad din l-eċċezzjoni.

<u>Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

Ikkunsidrat

Illi l-atturi jallegaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fl-applikazzjoni tal-Kap 69. Illi f'dan ir-rigward għandha ssir referenza għall-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni li jipprovdi li l-liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu 1962 huma eżentati milli jkunu milquta bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1931, u għalhekk huwa eżentat mill-applikazzjoni tal-artikolu. F'dan is-sens esprimiet ruħha l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Charles Bonello vs Il-Kummissarju tal-Pulizija et**[24]:

> *15. Il-Qorti tosserva:-*
> *i. L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.*

---

[23] F'din is-sentenza l-Qorti rreferiet ukoll għal **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 6 t'April 1995, **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Ċivili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deċiża 14 ta' Frar 2002, **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**– Qorti Kostituzzjonali deċiża 31 ta' Mejju 2000.
[24] Deċiża fit-23 ta' Novembru 2020

ii. Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).

iii. L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

iv. Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew fil-paragrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni.

16. Għaldaqstant, sewwa argumenta l-Avukat tal-Istat illi l-Kap. 69, ukoll kif emendat, ma jintlaqatx bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

Illi għalhekk il-Qorti qed tiċħad it-talba tal-atturi in kwantu hi bbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

L-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

Ikkunsidrat

Illi l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku l-atturi jgħidu li l-Kap 69 ġegħelhom jirrikonoxxu lill-konvenut bħala inkwilin, mingħajr il-possibilita' li l-kera togħla biex tiġi daqs dik fuq is-suq ħieles u mingħajr il-possibilita li jieħdu l-post lura.

Illi l-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni jipprovdi li:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-*

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

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' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Illi l-atturi jilmentaw li dan hu kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-istat. Huma jgħidu li dan il-kontroll tant hu eċċessiv li jmur lil hinn mill-interess ġenerali li l-istat hu obbligat iħares.

Illi huma tlieta l-elementi li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi determinat jekk kienx hemm ksur tad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` u jekk il-kontroll da parti tal-Istat fuq l-użu tal-proprjeta' skont it-tieni paragrafu tal-artikolu 1 kienx eċċessiv[25]. Dawn huma il-legalita' tal-azzjoni, l-interess pubbliku fl-azzjoni u l-proporzjonalita`.

Illi ma jidhirx li l-atturi qed jattakkaw il-legalita' tal-azzjoni, peress li l-aġir tal-Istat hu ben regolat b'liġi. Lanqas jidhru li qed jilmentaw li m'hemmx interess pubbliku x'jitħares, peress li l-fond hu residenza ta' individwu u l-familja tiegħu. Iżda l-atturi qed jattakkaw in-nuqqas ta' proporzjonalita` bejn id-dritt ta' proprjeta` tas-sidien u l-protezzjoni tal-kerrej. F'dan ir-rigward l-atturi igħidu li din il-proporzjonalita` ntilfet fil-liġi kif kienet, peress li l-interessi tas-sid twarrbu u l-miżien miel għal kollox favur il-kerrej. Il-konsegwenza ta' dan kienet li l-kera pagabbli kienet baxxa wisq biex tagħmel sens ekonomiku għas-sidien.

Illi f'dan ir-rigward għandu jingħad li l-Kap 69 sa minn meta kien promulgat kien maħsub biex jipproteġi lill-inkwilini fi żmien meta l-qagħda ekonomika ta' ħafna kienet tirrikjedi li jkun hemm kontroll fuq l-ammont tal-kera pagabbli. Kien meħtieġ ukoll li l-kera tiġġedded awtomatikament favur l-istess inkwilini u dawk li jirtuhom. L-għan soċjali tal-liġi kien qawwi u kien jiġġustifika l-intervent tal-Istat fuq it-tgawdija tal-proprjeta` mis-sid. Fil-fatt il-proviso tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol jagħraf din il-prerogattiva tal-Istat li jieħu dawk il-miżuri li jkun hemm bżonn meta jkun meħtieġ li jipproteġi xi faxxa jew oħra tas-soċjeta'.

Illi pero' maż-żmien il-bżonnijiet soċjali li qabel iġġustifikaw l-intervent tal-Istat b'dan il-mod sostanzjali naqsu, peress li l-pajjiż sar aktar affluwenti. Għalkemm ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u qiegħda tingħata b'modi differenti. Minkejja dawn l-iżviluppi l-liġi ma mxietx maż-żmien, b'mod li s-sid dan l-aħħar snin baqa' jerfa' l-istess piż għax l-ammont

[25]**Hutten-Czapska v Poland** Application no. 35014/97, deċiż mill-QEDB fid-19 ta' Ġunju 2006.

ta' kera baqa' baxx meta mqabbel mal-prezz tal-proprjeta` u l-valur lokatizzju fis-suq ħieles. Is-sid baqa' marbut ukoll li jirrikonoxxi l-istess inkwilin jew is-suċċessuri tiegħu u ma kienx liberu li jieħu l-proprjeta` lura. Hu bir-raġun li s-sidien jilmentaw u jgħidu li l-għajnuna li hi soċjalment meħtieġa llum lill-inkwilini, qed jagħtuha huma, ċittadini privati oħra, minflok il-Gvern. Kien biss fl-2009, li bdew jinbidlu l-affarijiet, b'mod li l-kera setgħet togħla, għalkemm b'mod kontrollat; fl-istess perjodu ingħatat il-possibilita` lis-sid li jieħu l-fond lura, għalkemm wara t-trapass ta' ċertu numru ta' snin.

Illi fil-każ in eżami kemm il-konvenut kif ukoll l-atturi kienu marbuta bil-kundizzjonijiet imposti mill-Kap 69 qabel l-emendi fuq imsemmija, kemm fl-ammont ta' kera li kienu jipperċepixxu kif ukoll f'dak li jirrigwarda it-tiġdid awtomatiku tal-kirja. Tul is-snin il-kera li kienu jirċievu l-atturi żdiedet xi ftit pero' baqgħet baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera fis-suq ħieles. U ma kienx hemm possibilita` li dan l-ammont jiżdied biex jirrifletti l-valur tal-proprjeta`. Lanqas kien hemm il-possibilta' li l-kera tagħlaq u l-fond jirritorna fil-pussess tal-atturi.

Illi l-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew x'jikkostitwixxi aġir '*fl-interess pubbliku*' u '*fl-interess ġenerali*' u f'liema livelli jridu jkunu biex id-dritt tal-proprjeta` jibqa' protett. Fil-kawża **Amato Gauci vs Malta**[26], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *1. The Court will consider the impact that the application of the 1979 Act had on the applicant's property. It notes that the applicant could not exercise his right of use in terms of physical possession as the house was occupied by the tenants and he could not terminate the lease. Thus, while the applicant remained the owner of the property he was subjected to a forced landlord-tenant relationship for an indefinite period of time. It has already been established that the applicant did not have an effective remedy enabling him to evict the tenants (see, a contrario, **Velosa Barreto,** cited above), either on the basis of his own need or that of his relatives or on the basis that Mr and Mrs P. were not deserving of such protection, as they owned alternative accommodation. Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners. The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as*

[26] Application no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

pure speculation. It follows that these circumstances inevitably left the applicant in uncertainty as to whether he would ever be able to recover his property.

2. Moreover, both the amount of rent received by the applicant, namely EUR 210 per year and the maximum amount of rent the applicant could obtain, namely EUR 420, were, as confirmed by the Constitutional Court, "certainly low". Indeed, the amount of rent contrasts starkly with the market value of the premises as submitted by the applicant. The Court considers that State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, ***Mellacher and Others,*** *cited above, § 45). Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit.*

3. In the present case, 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****, cited above, § 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.*

4. There has accordingly been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention.

Illi aktar riċenti, l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem[27] qalet ukoll li:

Having regard to the meagre amount of rent received by the applicant, which persists to date despite the relevant amendments, the Court finds that a disproportionate and excessive burden continues to be imposed on the applicant, who has been ordered to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to C.C. It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance

[27] Application no. 46931/12, deċiża fit-30 t'Awwissu 2016.

between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property (ibid; see also, mutatis mutandis, in connection with the above-mentioned amendments, ***Anthony Aquilina v. Malta****, §§ 63 and 67, no. 3851/12, 11 December 2014).*

58. There has accordingly been a breach of Article 1 of Protocol No. 1 to the Convention.

Illi b'serje twila u kostanti ta' ġurisprudenza simili għal dawn, il-Qrati tagħna u l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem stabbilew li tul is-snin fejn il-prezz tal-proprjeta` fis-suq żdied b'mod sostanzjali waqt li l-kera baqgħet l-istess, f'ammonti marbuta ma' snin fejn il-qagħda soċjali tal-poplu kienet totalment differenti, dan ċertament impona piż kbir fuq is-sid. Is-sidien lanqas ma kellhom il-possibilta' reali li xi darba l-fond jerġa' lura għandhom. Hekk intilef għal kollox il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess pubbliku li jkunu mħarsa dawk li kellhom bżonn għajnuna u l-interess privat tas-sid li jgawdi ħwejġu u jużahom kif jidhirlu mingħajr indħil mill-Istat.[28]

Illi anke f'dawk il-każijiet fejn kerrej verament ma jkollux mezzi tiegħu u jkollu bżonn l-intervent tal-Istat minħabba li l-kera skond is-suq ħieles tkun għolja, dan xorta ma jiġġustifikax liġi li żżomm il-kera baxxa ħafna. Lanqas ma jiġġustifika liġi li tagħmilha obbligatorja li l-kirja tintiret, jew li tibqa' tiġġedded indefinittivament b'inċertezza kbira jekk is-sid jirnexxilux xi darba jeħodha lura. L-Istat għandu diversi mezzi oħra kif jista' jgħin lill-kerrejja li jkollhom bżonn l-għajnuna mingħajr ma jimponi l-piż kollu fuq sid il-proprjeta`. Id-dritt fundamentali ta' protezzjoni tat-tgawdija tal-proprjeta' ma jipprovdix li jrid isir profitt bil-kera mħallsa, imma jipprovdi li għandu jkun hemm proporzjonalita` bejn id-drittijiet u l-piżijiet imposti fuq il-partijiet.

Illi anke meta kienu introdotti emendi permezz tal-Att X tal-2009 għall-Kodiċi Ċivili, xorta waħda ż-żieda fil-kera tar-residenzi ma kinitx biżżejjed biex il-kera mħallsa tqarreb lejn dik fis-suq, b'konsegwenza li s-sidien baqgħu iġorru l-piż ta' kera baxxa għal iktar snin. U l-possibilita' li s-sidien jieħdu l-fond lura baqgħet remota.

Illi imbagħad bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021, li introduċew artiklu 4A u artikli oħra tal-Kap 69, il-pożizzjoni nbidlet sew fis-sens li l-kera setgħet issa tkun stabbilita skont il-valur fis-suq tal-proprjeta', għalkemm setgħet tasal sa perċentwal stabbilit. Barra minn hekk, is-sid seta' jieħu l-fond lura jekk jirriżulta li l-kerrej m'għandux dritt għall-protezzjoni skont il-liġi u l-mezzi li għandu. Kien

[28] Dan ir-raġunament kien ikkonfermat anke riċentement - ara **Zammit and Busuttil vs Malta** App no 55102/20 u **Vassallo vs Malta** App no 52795/20 deċiżi mill-QEDB fit-12 ta' Settembru 2023.

mid-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li l-atturi setgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jagħmel it-test tal-mezzi fuq il-kerrejja, u jekk jinstab li l-kerrej għad għandu dritt għall-protezzjoni, allura l-Bord jgħolli l-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq.

Illi mill-provi rriżulta li l-kera li l-konvenut Borg Cardona ħallas fl-2021 kienet ta' mitejn euro (€200) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' tlieta u tletin elf u sitt mitt euro (€33,600). Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kien qed iħallas il-konvenut u dak li setgħu jipperċepixxu l-atturi. Tenut kont tal-iżbilanċ qawwi bejn id-drittijiet tas-sidien atturi u dawk tal-kerrej, il-Qorti ssib ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>**Kumpens**</u>

Ikkunsidrat

Illi ladarba l-atturi sofrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom, huma għandhom jirċievu kumpens. Din il-kirja ilha għaddejja mill-inqas sa mis-snin sebgħin, pero' proċedura bħal din li tagħmilha possibbli li persuna tirċievi kumpens għall-ksur ta' dritt fundamentali saret possibbli f'Malta fis-sena 1987 meta daħal fis-seħħ il-Kap 319 tal-Liġijiet, u permezz tiegħu l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem saret applikabbli f'Malta.

Illi mbagħad il-Qrati tagħna diġa' stabbilew li l-emendi tal-2021 fil-Kap 69 laħqu bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin. Dan għaliex is-sid jista' jipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex dan jistabilixxi kera skont is-suq, għalkemm limitat sa 2% tal-valur. Barra minn hekk, il-possibilta' li s-sid jieħu lura l-proprjeta' saret reali għax jekk il-kerrej ma jkollux bżonn iktar protezzjoni, skont it-test tal-mezzi, allura l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid. Għalhekk il-kumpens se jingħata bejn l-1987 u l-2021.

Illi tul is-snin, is-sidien ta' dan il-fond kienu kif ġej:

- Bejn l-1987 u l-2000, (tlettax-il sena), omm l-atturi kellha kwart indiviż tal-fond.
- Bejn l-2000 u l-2016, (sittax-il sena), omm l-atturi kellha n-nofs indiviż.
- Bejn l-2016 u l-2019, (tliet snin), il-fond mess lil Future Heirs (jiġifieri l-atturi) bl-użufrutt favur omm l-atturi.
- Mill-2019 sal-2021 (sentejn), il-fond hu tal-atturi indiviżament bejniethom.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Gialanze' vs Mizzi**[29] il-Qorti qalet:

[29] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

> *Din il-Qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.*

Dan ifisser li meta fond jintiret mill-eredi universali, il-werriet jidħol fiż-żarbun tas-sid preċedenti, u l-werriet jitqies li hu vittma tal-ksur tad-dritt fundamentali wkoll għall-perjodu meta l-fond kien tal-aventi causa tiegħu. Il-patrimonju li hu jiret, kien iktar baxx milli suppost, peress li l-liġi kienet timponi kera baxxa. Għalhekk f'dan il-każ, l-atturi għandhom jirċievu kumpens mill-1987, bħala eredi t'ommhom, peress li l-fond kien mikri b'kera baxx, u jirċievu skont is-sehem li kellha hi f'ħajjitha f'dan il-perjodu. Dan ir-raġunar kien konfermat f'diversi sentenzi fosthom N**utar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat**[30] fejn il-Qorti qalet:

> *Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.*

Illi l-kriterji kif għandu jsir il-kalkolu ta' danni pekunjarji fil-kuntest partikolari tal-liġi tal-kera Maltija ġew stabbiliti mill-Qorti Ewropea fis-sentenza fl-ismijiet **Cauchi v Malta**[31]:

> *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*

[30] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022.
[31] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.

> *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%.*

Illi skont linja twila ta' ġurisprudenza, pero' dejjem skont xi jkun il-każ, mill-ammont ta' kera li suppost irċieva s-sid tul is-snin tal-kirja, kalkulata bir-rata tas-suq ħieles, għandu jitnaqqas 30% peress li l-Kap 69 ċertament kellu u għad għandu l-għan leġittimu tal-protezzjoni soċjali. Barra minn hekk, hu stabbilit li għandu jitnaqqas ukoll ta' lanqas 20% oħra biex jagħmel tajjeb għal dawk il-perjodi fejn il-fond, kieku nkera fis-suq ħieles, ma kienx ikun mikri. Naturalment minbarra dan it-tnaqqis għandu jitnaqqas ukoll l-ammont ta' kera li fil-fatt tħallset. Dan il-metodu ta' kalkolu ta' danni pekunjarji reġa' kien konfermat anke riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Tabone et vs Avukat tal-Istat et.**[32]

Illi pero' f'dan il-każ il-Qorti tinnota li l-kera kif stabbilita mill-perit ġudizzjarju hi għolja ħafna, speċjalment għas-snin tmenin u s-snin disgħin bikrin. Il-Qorti jidhrilha li b'din il-kera, il-fond kien se jagħmel perjodi twal mhux mikri. Hu minnu li l-fond in kwistjoni hu dar kbira f'Tas-Sliema, li jmiss ma' tliet toroq u qiegħed f'żona ta' proprjetajiet ta' ċertu valur u għalhekk il-Qorti tifhem li l-kera li ġġib din il-proprjeta' se tkun fuq in-naħa l-għolja tal-ispettru. Pero' xorta waħda jidhrilha li għall-ewwel circa tmien snin wara l-1987 l-kera hi wisq għolja, anke għal dan il-fond. Huwa stabbilit li f'ċerti ċirkostanzi t-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu jista' jgħola:

[32] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024.

24. Għal dak li jirrigwarda t-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu, f'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 50%. Dan meħud in konsiderazzjoni l-istima għolja tal-valur lokatizju tal-fond matul il-perjodu rilevanti u għalhekk hemm probabbilità kbira li l-fond ma kienx ser ikun mikri bħala dar ta' abitazzjoni għall-perjodu rilevanti.[33]

Illi fil-każ in eżami u għar-raġunijiet fuq imsemmija l-Qorti hija tal-fehma li t-tnaqqis għandu jkun ta' 35%.

Illi għaldaqstant bl-applikazzjoni tal-kriterji kif stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, il-konteġġ tad-danni pekunjarji fil-każ in eżami huwa kif ġej.

Illi skond ir-rapport tal-perit il-kera stamat hi:

SENA	**KERA STMATA**
1987	€2760
1988	€3148
1989	€3718
1990	€4036
1991	€4449
1992	€4524
1993	€5331
1994	€6393
1995	€6849
1996	€7472
1997	€8082
1998	€8480
1999	€8785
2000	€9486
2001	€9969
2002	€10,814
2003	€12,265
2004	€14,760
2005	€16,211
2006	€18,611
2007	€19,475
2008	€19,114
2009	€19,712

[33] Ara f'dan is-sens is-sentenza **Godwin Montanaro et vs Avukat Ġenerali** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Jannar 2023.

2010	€18,915
2011	€18,744
2012	€17,596
2013	€18,308
2014	€19,275
2015	€19,795
2016	€23,288
2017	€25,584
2018	€29,312
2019	€30,184
2020	€31,494
2021	€33,600
Total	**€510,539**

Illi dwar kemm tħallset kera tul is-snin l-unika prova li ngabet hija kopja ta' ledger miżmum minn Scicluna Estates. Minn dan il-ledger jidher li l-kera ma kenitx titħallas puntwalment u kien hemm okkazzjonijiet meta f'sena jitħallas anqas minn dak li suppost jew xejn u fis-sena ta' wara jitħallas aktar. Skond dan il-ledger l-atturi rceivew kera sas-sena 2018. Mbgaħad jidher li l-kera kienet qed titġi depożitata l-Qorti; minn dak li jgħid il-konvenut Borg Cardona huwa kien jiddepożita xi ftit aktar minn mitejn euro fis-sena. L-aħħar ħlas li kien sar direttament lill-atturi skond il-ledger kienet ta' mitejn euro u erbgħin centeżmu għalhekk x'aktarx li dan kien l-ammont li qed jiġi depożitat.

Illi għalhekk il-kera mħallsa hija:

Mis-sena 1987 sas-sena 2018	€4,128[34]
Mis-sena 2019 sas-sean 2021	€ 601
Total	**€4,729**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€510,539
Tnaqqis ta' 30%	€153,161
Bilanċ	€357,378
Tnaqqis ta' 35% flok 20%	€125,082
Bilanċ	€232,296
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 4,729
Kumpens pekunjarju	**€227,567**

Illi għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut għal dan il-ksur hu ta' mitejn sebgħa u għoxrin elf ħames mija u sebgħa u sittin euro (€227,567).

[34] 1806+1200+261+ 861; il-kera li tidher fil-ledger li huwa miktub bl-idejn l-ammont huma bil-Lira Maltija; l-ammont fil-ledger li jidher li huwa computer generated l-ammonti jidher li jirreferi għal Euro għalkemm huma anke għal snin qabel l-2008.

Illi bejn l-1987 u l-2000, (tlettax-il sena), omm l-atturi kellha kwart indiviż tal-fond. Għalhekk l-atturi jirċievu kwart tal-kumpens bejniethom pro rata għal dawn is-snin. Bejn l-2000 u l-2016, (sittax-il sena), omm l-atturi kellha n-nofs indiviż. Għalhekk l-atturi jirċievu nofs il-kumpens bejniethom pro rata għal dawn is-snin. Bejn l-2016 u l-2019, (tliet snin), il-fond mess lil Future Heirs (jiġifieri l-atturi) bl-użufrutt favur omm l-atturi. Għalhekk l-atturi jirċievu kumpens bejniethom skont l-użufrutt t'ommhom. Mill-2019 sal-2021 (sentejn), il-fond hu tal-atturi indiviżament bejniethom u għal dawn is-snin huma jirċievu kumpens sħiħ bejniethom.

Illi l-kunteġġ allura huwa:

1987 sa 2021 (34 sena)
€227,567 ÷ 34 = kumpens medja ta' €6,693 kull sena

1987 sa 2000 (13-il sena)
€6,693 x 13-il sena ÷ 4 — l-atturi jirċievu €21,752 bejniethom

2000 sa 2016 (16 sena)
€6,693 x 16 ÷ 2 — l-atturi jirċievu €53,544 bejniethom

2016 sa 2019 (tliet snin)
€6,693 x 3[35] — l-atturi jirċievu €20,079 bejniethom

2019 sa 2021 (sentejn)
€6.693 x 2 — l-atturi jirċievu €13,386 bejniethom

Għalhekk l-atturi jirċievu total ta' **mija u tmient elef seba' mija u woeħed u sittin euro (€108,761)** bejniethom.

Ikkunsidrat

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, l-atturi talbu dan il-kumpens, pero' ma indikawx kemm qed jippretendu.

Illi hu stabbilit fil-ġurisprudenza li d-danni non pekunjarji huma personali għal dik il-persuna u ma jintirtux. Dawn jingħataw biex jagħmlu tajjeb għall-inkwiet u inġustizzja li jikkawża ksur tad-dritt fundamentali.

[35] F'dan il-perjodu l-kera kienet tirċieviha omm l-atturi bħala użufruttwarja għalhekk il-kumpens għal dan il-perjodu jintiret mill-atturi la darba huma eredi universali ta' ommhom l-użufruttwarja.

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat** [36] il-Qorti Kostituzzjonali qalet:

> *L-għan [tad-danni morali] huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita' tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwel nett għaliex il-passivita' tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx.*

U fil-każ **Deguara Caruana Gatto vs Farrugia**,[37] il-Qorti qalet ukoll:

> *Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-atturi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens nonpekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal.*

Illi l-atturi akkwistaw il-proprjeta' tal-fond fl-2019 u bdew dawn il-proċeduri fl-2022. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-attur kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju ta' **elfejn euro (€2,000)** huwa adegwat.

<u>Talba għal żgumbrament u ripreża tal-fond</u>

Ikkunsidrat

Illi l-atturi talbu li l-Qorti tordna li huma jieħdu l-fond lura u li l-kerrej ikun żgumbrat mill-fond. Jingħad li l-iżgumbrament f'kawżi ta' kera hi materja ta' ġurisdizzjoni ordinarja u hemm tribunal kompetenti li jisma' u jiddeċiedi tali

[36] Deċiża fit-30 ta' Marzu 2022.
[37] Deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-30 ta' Novembru 2022, Rikors numru 142/21.

talbiet. L-istess ħaġa tapplika għar-ripreża ta' fond mikri. Għalhekk il-Qorti se tiċħad din it-talba, pero' żżommha inpreġudikata f'każ li l-istess talba titressaq quddiem it-tribunal kompetenti.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni tal-konvenut Borg Cardona dwar rimedju ordinarju,

1. **Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba limitatament** u ssib ksur tad-drittijiet tal-atturi fit-tgawdija tal-fond proprjeta' tagħhom f'numru 47 Triq Ġorġ Borġ Olivier Tas-Sliema kif protetti bl-artiklu 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u dan bl-applikazzjoni tal-Kap 69 kif kien qabel l-emendi tal-2021 fuq il-kirja ta' dan il-fond, u tiċħadhom fil-bqija.
2. **Tiċħad it-tielet u r-raba' talba.**
3. **Tilqa' l-ħames talba** u ssib li għandu jitħallas kumpens lill-atturi għal dan il-ksur, liema kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat lill-atturi.
4. **Tillikwida** dan il-kumpens fis-somma ta' **mija u tmient elef seba' mija u woeħed u sittin euro (€108,761)** li tinqasam indaqs bejn iż-żewġ atturi bħala danni pekunjarji, u **elfejn euro (€2,000)** bħala danni non pekunjarji li jinqasmu indaqs bejn iż-żewġ atturi.
5. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat iħallas id-danni pekunjarji u nonpekunjarji lill-atturi, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv u bl-ispejjeż kollha kontra l-Avukat tal-Istat, nkluż l-ispejjeż tal-konvenut Borg Cardona.

DR. DOREEN CLARKE
IMHALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REGISTRATUR