MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tas-26 ta' Frar, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 564/2023 LM

Joseph Borg (K.I. nru. 272951M), Emanuel Borg (K.I. nru. 542855M), Crispino Borg (K.I. nru. 542755M), Carmel sive Charlie Borg (K.I. nru. 794356M), Paul Borg (K.I. nru. 73162M), Martha Camilleri née Borg (K.I. nru. 218753M), Maria Cauchi Borg (K.I. nru. 638454M), Helen Grech née Borg (K.I. nru. 520259M), Joseph Saliba (K.I. nru. 471457M), Philip Saliba (K.I. nru. 289166M), Pio Saliba (K.I. nru. 316962M), Magdalena-Anna magħrufa Magdalen Manley (K.I. nru. 954929M), Isabella Grainger (K.I. nru. 371561M), Maria Pia magħrufa bħala Mariella Holmes (K.I. nru. 110960M), Jane drabi oħra magħrufa bħala Giovanna Chadwick, Giacinta magħrufa bħala Giacinta May drabi oħra magħrufa bħala Cynthia Drury (K.I. nru. 370768M), in-Nutar Dr Jeanette Laferla Saliba (K.I. nru. 586652M), il-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer (K.I. nru. 56754M), Margaret Anastasi (K.I. nru. 116955M), Henri Saliba (K.I. nru. 353566M), Joanne sive Janine Vella (K.I. nru. 845853M), Mario Sammut (K.I. nru. 111155M), Mary Dolores sive Doreen Vella (K.I. nru. 532658M), Josanne Galea (K.I. nru. 2247629M), Bernardette Dimech (K.I. nru. 636059M), Veronica Mifsud (K.I. nru. 173562M)

vs.

L-Avukat tal-Istat u Carmen Nominaniak k/a Novak (K.I. nru. 696648M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fil-15 ta' Novembru, 2023, mir-rikorrenti **Joseph Borg (K.I. nru. 272951M), Emanuel Borg (K.I. nru. 542855M), Crispino Borg (K.I. nru. 542755M), Carmel sive Charlie Borg (K.I. nru. 794356M), Paul Borg (K.I. nru. 73162M), Martha Camilleri née Borg (K.I. nru 218753M), Maria Cauchi Borg (K.I. nru. 638454M), Helen Grech née Borg (K.I. nru. 520259M), Joseph Saliba (K.I. nru. 471457M), Philip Saliba (K.I. nru. 289166M), Pio Saliba (K.I. nru. 316962M), Magdalena-Anna magħrufa Magdalen Manley (K.I. nru. 954929M), Isabella Grainger (K.I. nru. 371561M), Maria Pia magħrufa bħala Mariella Holmes (K.I. nru. 110960M), Jane drabi oħra magħrufa bħala Giovanna Chadwick, Giacinta magħrufa bħala Giacinta May drabi oħra magħrufa bħala Cynthia Drury (K.I. nru. 370768M), in-Nutar Dottor Jeanette Laferla Saliba (K.I. nru. 586652M), il-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer (K.I. nru. 56754M), Margaret Anastasi (K.I. nru. 116955M), Henri Saliba (K.I. Nru. 353566M), Joanne sive Janine Vella (K.I. nru. 845853M), Mario Sammut (K.I. nru. 111155M), Mary Dolores sive Doreen Vella (K.I. nru. 532658M), Josanne Galea (K.I. nru. 2247629M), Bernardette Dimech (K.I. nru. 63059M), Veronica Mifsud (K.I. nru. 173562M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi huma l-proprjetarji tal-fond mija tnejn u għoxrin (122), Flat 2, Triq Ġużè Damato, Ħal Tarxien li matul iż-żmien kien iġib in-numru ta' mija tnejn u tletin (132), imma fi żminijiet riċenti inbidel għal mija u tnejn u għoxrin (122);*
2. *Illi permezz tal-*causa mortis *fl-atti tan-Nutar Ann Fenech Adami, tat-tletin (30) ta' Novembru, 2000, Caterina Borg armla ta' Anthony Borg, Joseph Borg, Martha Camilleri, Maria Cauchi, Crispino Borg, Emmanuele Borg, Carmel Borg u Helen Grech wirtu skont dispożizzjonijiet testamentarji li ħalla Anthony Borg wara l-mewt tiegħu fil-ħdax ta' Lulju 2000 (11.07.2000), permezz tat-testment* unica

charta *tas-16 ta' Marzu, 1989, fejn ħalla fost oħrajn lil martu Caterina Borg l-użufrutt u l-ulied kollha werrieta fi kwoti indaqs liema dikjarazzjoni* causa mortis *hawn annessa u mmarkata bħala Dok. Ċ;*

3. *Illi permezz tat-testment tas-sittax (16) ta' Mazu tas-sena elf disa' mija u disgħa u tmenin (1989) Caterina Borg innominat u istitwixxiet bħala uniċi eredi universali u padruni assoluti tal-assi ereditarji tagħha u padruni assoluti tal-assi ereditarji tagħha kollha għal wara mewtha lil uliedha, Joseph Borg, Emanuel Borg, Crispino Borg, Carmel sive Charlie Borg, Paul Borg, Martha Camilleri née Borg, Maria Cauchi Borg, Helen Grech née Borg, ilkoll aħwa Borg, bejniethom ½ indiviż ta' appartament li llum iġib in-numru uffiċjali mija tnejn u għoxrin (122), internament immarkat numru wieħed (1), ġewwa Triq Ġużé Damato ġewwa Ħal Tarxien, liema dikjarazzjoni* causa mortis *qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. D;*

4. *Illi permezz tat-testment ta' Joseph Saliba (K.I. nru. 684123M) datat tmienja (8) ta' Mejju tas-sena elf disa' mija u tmenin (1980), fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, li miet fit-tmienja (8) ta' Frar tas-sena elfejn u sebgħa (2007), ħalla prelegat lil ħuh Anthony Saliba (li miet qablu) fl-għoxrin ta' Ġunju tas-sena elf disa' mija u disgħa u tmenin (1989), il-pjena proprjetà tas-sehem li d-decujus mid-dar ta' residenza tiegħu u innomina eredi lill-erba' ħutu l-komparenti Nutar Dottor Philip Saliba, Carmelo Saliba, Anthony Saliba u Agnes mart Rosario Sammut fi kwoti indaqs bejniethom, u bis-sostituzzjoni ta' uliedhom f'każ ta' premorjenza;*

5. *Il-beni in komuni tal-eredi fi kwoti fuq imsemmija kienu: (i) sesta parti indiviżi (1/6) ta' flat numru tnejn (2) bieb numru disgħa u tmenin (89) Sir Temi Zammit Street, qabel Saint Monica Street, Tarxien, (ii) sesta parti indiviża (1/6) ta' fond 'White Lady' numru tlieta u disgħin (93), Saint Monica, Casal Paola (iii) sesta parti indiviża (1/6) tal-flat numru tnejn (2) 'Mario Flats' bil-bieb numru mija tnejn u għoxrin (122) Triq Ġużé Damato Casal Paola (iv) sesta parti indiviża (1/6) tal-flat numru tnejn (2) Mario Flats, bil-bieb numru mija tnejn u għoxrin (122) fi Triq Ġużé Damato, Casal Paola, liema dikjarazzjoni* causa mortis *qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. E;*

6. *Illi permezz tat-testment ta' Carmela Saliba tas-sena sitta u għoxrin (26) ta' Frar tas-sena elfejn u tnax (2012), ħatret u nnominat u issostitwixxiet bħala werrieta universali tagħha padruni assoluti tal-ġid kollu tagħha lit-tmien ulied tagħha Joseph, Giovanna magħrufa bħala Jane mart John Chadwick, Maria Pia magħrufa bħala Mariella, Isabella, Pio, Maddalena Anna magħrufa bħala Magdalen, Philip, Giacinta magħrufa bħala Cynthia aħwa Saliba fi kwoti indaqs bejniethom wieħed minn tnax-il sehem (1/12) indiviż ta' appartament li llum iġib in-numru uffiċjali mija tnejn u għoxrin (122), internament immarkat bħala*

numru wieħed (1), ġewwa Triq Ġużé Damato ġewwa Ħal Tarxien, liema dikjarazzjoni causa mortis *qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok. F;*

7. *Fil-*causa mortis *13646/23, fl-atti tan-Nutar Anne Marie Tonna, il-Perit Arkitett Steven Ebejer, li għamel stima ta' dan il-fond ta' erbgħa u tmenin elf u ħames mitt euro (€84,500);*
8. *Illi l-kerrejja għal dawn l-aħħar ħamsin sena jekk mhux aktar minn Carmen Nominaniak k/a Novak (K.I. nru. 696648M);*
9. *Illi dan il-fond kien ġie mikri lilhom bħala r-residenza ordinarja tagħha saħansitra minn missirijiethom, illum mejtin;*
10. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, hawn anness u mmarkat bħala Dok. G;*
11. *Illi l-kera hi annwalment ta' mitejn u għaxar euro (€210), illi* per di più*, l-inkwilina l-aħħar li ħallset kera kien fis-sena 2020;*
12. *Illi dan il-fond issa huwa maqsum bejn ħafna persuni u uħud mill-esponenti huma wkoll pensjonanti;*
13. *Illi permezz tal-fatt li dan il-fond kien ilu għexieren ta' snin marbut taħt dan ir-reġim ta' kera, dan il-fond kien jispiċċa jgħaddi u jġorr piżijiet ta' taxxi ta' suċċessjoni bi qligħ verament miżeru meta tqabblu mas-suq, u l-esponenti qed ikunu mċaħħda milli jkollhom introjtu addizzjonali u xieraq mill-kera ta' dan il-fond mertu ta' din il-kawża;*
14. *Illi l-fatt li dan il-fond qed jibqa' jinqasam bejn iktar u iktar partijiet li qed jibqgħu marbutin flimkien, minkejja x-xewqa tagħhom li jillikwidaw dan il-fond u jevitaw iktar spejjeż anke lill-eredi tagħhom;*
15. *Illi* ai termini *tal-Ordinanza XVI tal-1994, ir-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fuq is-suq stante illi l-kera tar-residenza ta' fond li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 t'Awwissu, 1914;*
16. *Illi* ai termini *tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tliet snin b'mod proporzjonat għall-mod li bih ikun jiżdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar;*
17. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilina intimata Carmen Nominaniak k/a Novak (K.I. nru. 696648M), bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta'*

Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikol (6) tal-Konvenzjoni;

18. *Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

19. *Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv* ai termini *tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jitolbu jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

20. *Dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta*** *no. 47045/06 deċiża 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 deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012 u* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015;* ***Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju, 2019; u Rikors Kostituzzjonali nru. 22/2019 fl-ismijiet* ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019;*

21. *Ġjaladarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b'****Beleyer 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 għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalità kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal*** *nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru, 2010;*

22. *Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti tad-dritt tas-sid għall-użu ta' proprjetà tiegħu 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 bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll 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);*

23. *Lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizju impost bil-liġi* ai termini *tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

24. *Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet 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 taħt l-Artikolu 1 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża **Amato Gauci vs Malta** – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u **Zammit and Attard Cassar vs Malta** deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

25. *Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "**Ghigo vs Malta**", deċiża fis-26 ta' Settembru, 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie pprivat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta**", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' **"Franco Buttigieg & Others vs Malta"** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 u "**Albert Cassar vs Malta"** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018;*

26. *B'sentenza deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet **Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et**, fit-8 ta' Mejju, 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet **Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et**, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru, 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu, 2020;*

27. *Illi kien biss wara li daħlu l-emendi tal-2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021 li r-rikorrenti kellhom opportunità li jgawdu kera aktar ġusta u allura wieħed jista'*

jgħid li seta' jintlaħaq dak il-bilanċ ġust bejn il-bżonnijiet tal-intimata Carmen Nominaniak k/a Novak u dak tal-esponenti;

28. *Illi wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 l-esponenti qed jieħdu azzjoni u jkollhom saħansitra jiffaċċjaw aktar spejjeż legali, sabiex jiġu intavolati l-proċeduri relattivi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;*

29. *In vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat;*

Għaldaqstant l-esponenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex:

1 *Tappunta Perit Arkitett biex jagħmel valutazzjoni tal-proprjetà skont is-suq liberu u frank u jagħmel eżami tal-kirjiet fil-perijodu kollu tal-kirja minn Carmen Nominaniak k/a Novak (K.I. nru. 696648M).*

2 *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmen Nominaniak k/a Novak (K.I. nru. 696648M) ta' 122, Flat 2, Triq Ġuże Damato, Ħal Tarxien, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti* inter alia *fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhirlha xierqa fiċ-ċirkostanzi.*

3 *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ proporzjonat matul is-snin sakemm daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 u s-sidien ma għandhomx rimedju ieħor sabiex ikollhom dritt għal kera aktar ġusta, u jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix il-valur tas-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll* ai termini *tal-liġi.*

4 *Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll* ai termini *tal-Liġi.*

5 *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati* ai termini *tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-18 ta' Diċembru, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti jridu jġibu l-**aħjar prova** dwar it-titolu li għandhom fuq **122 ġia 132, Flat 2, Triq Ġuże Damato, Ħal Tarxien**;*
2. *Illi magħdud mal-premess, ir-rikorrenti jridu jġibu prova illi tali kirja hija effettivament mikrija lil Carmen Nominaniak u illi hija effettivament **<u>kirja mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta</u>**;*
3. *Illi minn qari tar-rikors promotur jirriżulta wkoll illi din il-kawża hija **intempestiva** stante illi r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji sabiex jottjenu l-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond in kwistjoni in vista ta' nuqqas ta' ħlas ta' kera kif ikkonfermat* ex admissis *fir-rikors promutur u fix-xhieda tar-rikorrenti; (fn. 1: sive para 11 tar-rikors promutur u l-affidavits annessi miegħu)*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fil-mertu, l-esponent jirrespinġi l-pretensjonijiet u talbiet kollha tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
5. *Illi qabel xejn jiġi rilevat illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw għal perijodi **qabel ma huma kellhom titolu tajjeb** fuq il-proprjetà (u li jrendi l-frott) in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009, inkluż l-Artikoli 1531Ċ, 1531D u 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att XXIV tal-2021, l-esponent jippremetti illi dawn ma jilledux l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;*
7. *Illi l-esponenti jippremetti illi minkejja illi huwa konoxxenti tal-ġurisprudenza issa ben paċifika fuq il-materja in kwistjoni, iħossu doveruż jirrileva illi l-liġi suċitata:*

(i) għandha għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) hija fl-interess ġenerali għax maħsuba biex tipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u l-interess pubbliku, partikolarment bl-emendi aktar riċenti;

8. *Illi altrimenti dwar l-allegat sproporzjon, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

9. *Illi b'referenza għall-Att XXIV tal-2021 tajjeb jingħad mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar mill-fatt li l-kirja* ***<u>ma tistax togħla b'mod proporzjonat</u>****. Illi r-rikorrenti invokaw dan ir-rimedju permezz ta' kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-kera (Rik. Nru. 562/2023 JG) liema kawża nfetħet a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69. Tali rimedju huwa xieraq, ġust u proporzjonat tant li jistgħu anke jiżgumbraw l-inkwilini, b'din it-talba tal-aħħar tintlaqa' kemm-il darba l-inkwilin ma jgħaddix mit-test tal-mezzi fuq id-dħul u l-kapital;*

10. *Illi għalhekk anke għar-raġunijiet suesposti, mhux veru li r-rikorrenti m'għandhomx prospett li jieħdu lura l-fond in kwistjoni. Apparti dak li jipprovdi, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 (kif ġia invokat mir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera), jingħad illi jekk wieħed biss jikkunsidra d-definizzjoni ta' kerrej ta' fond residenzjali, din ġiet ristretta* ai termini *tal-**Artikolu 2(a)** tal-Kap. 69. Magħdud ma' dan, **l-artikolu 9(b) tal-Kap. 69**, jagħti lis-sid dritt ta' ripreża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu. In oltre* ai termini *tal-**Artikolu 9(a) tal-Kap. 69** is-sid għandu dritt għar-ripreża tal-fond jekk jirriżulta illi l-kerrej ikun naqas milli jkun puntwali fil-ħlas tal-kera jekk dwar kull waħda minn żewġ skadenzi jew iżjed ma jkunx ħallas il-kera fi żmien ħmistax-il jum minn dakinhar illi sid il-kera jitolbu l-ħlas;*

11. *Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, ma hemm l-ebda ksur tal-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli u kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnhom mhijiex mistħoqqa;*

12. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso, *li din l-Onorabbli Qorti ssib xi leżjoni għal xi żmien li r-rikorrenti gawdew minn possediment fuq il-proprjetajiet in kwistjoni, tali leżjoni żgur **m'għandhiex tirrisali, għall-perijodu ta' qabel ir-rikorrenti ma kellhom titolu tajjeb u li jrendi l-frott fuq il-proprjetà u f'kull każ m'għandux jirrisali għall-perijodu qabel it-30 ta' April, 1987** (fn. 2:* ai termini *tal-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) **u xi perijodu wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021**;*

13. *Illi magħdud mal-premess, jekk sejrin jiġu likwidati xi danni għall-perijodu rilevanti kif suespost, ir-rikorrenti jridu* ***jippruvaw id-danni allegati minnhom*** *u dan skont il-massima Latina* semper necessitas probandi incumbit ei qui agit;

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat illi minkejja li kienet debitament notifikata, l-intimata **Carmen Nominaniak k/a Novak (K.I. nru. 696648M)** baqgħet kontumaċi, u ma ppreżentat l-ebda risposta għar-rikors tar-rikorrenti. Minkejja l-istat ta' kontumaċja tagħha, l-inkwilina Carmen Nominaniak ippreżentat nota ta' sottomissjonijiet tagħha fl-atti ta' dawn il-proċeduri.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi waqt l-udjenza tas-6 ta' Marzu, 2024, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Konrad Xuereb** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1989 sal-4 ta' Ottubru, 2022, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed.

Rat illi waqt l-udjenza tas-26 ta' Ġunju, 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza, u l-partijiet ingħataw il-fakultà li jressqu noti ta' sottomissjonijiet.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Ir-rikorrenti jgħidu li huma sidien tal-fond numru 2, 122, Triq Ġużé Damato, Ħal Tarxien [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond ilu mikri għal bosta snin lill-intimata Carmen Nominaniak k/a Novak. Fir-rikors promutur tagħhom, kif ukoll fl-*affidavits* ippreżentati minn uħud mir-rikorrenti, huma jagħtu spjegazzjoni tal-provenjenza tal-fond u tal-ishma varji li huma għandhom, hekk kif jirrikonoxxu li l-fond illum għandu bosta sidien, u s-sitwazzjoni hija tali li qiegħda tagħmilha diffiċli għalihom li jibqgħu fi stat ta' komproprjetà. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li tul is-snin huma ma rċevew l-ebda introjtu minn dan il-fond, u llum l-inwkilina qiegħda tħallas kera fl-ammont ta' €210 fis-sena, li huwa ammont irriżorju li bl-ebda mod ma jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Ir-rikorrenti jgħidu li huma la jistgħu jillikwidaw il-fond kif jixtiequ minħabba f'din il-kirja protetta li tgawdi l-inkwilina, u lanqas ma jistgħu jiffissaw kera ogħla li tkun tirrispekkja l-valur lokatizju tal-fond fis-suq. Jgħidu wkoll li l-emendi leġislattivi introdotti tul is-snin, bl-ebda mod ma wasslu biex huma jibdew jirċievu kera ġusta għal dan il-fond, u għal dawn is-snin kollha huma baqgħu mingħajr rimedju effettiv għas-sitwazzjoni li qegħdin fiha. Jgħidu wkoll li kien biss wara li ġew ippromulgati l-emendi leġislattivi tal-2021 permezz tal-Att XXIV tal-2021, li r-rikorrenti bdew igawdu kera aktar ġusta. In vista ta' dan, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti jogħġobha tappunta Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex jistma l-fond; tiddikjara u tiddeċiedi li l-fatti suesposti, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilina u dan bi ksur tad-drittijiet tagħhom bħala sidien; tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens u d-danni minħabba fl-operat tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009; kif ukoll tillikwida l-kumpens u d-danni li għandhom talvolta jitħallsu lilhom, bil-kundanna tal-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

5. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti jridu jġibu l-aħjar prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, kif ukoll prova li l-fond huwa mikri b'kirja regolata taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jeċċepixxi wkoll li l-kawża hija intempestiva u li r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħhom, biex jiksbu l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond ġialadarba jirriżulta li mhijiex tħallas il-kera dovuta minnha. Jgħid li għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu respinti, u li fi kwalunkwe każ dawn ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom titolu tajjeb fuq il-fond. Fl-aħħarnett l-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXIV tal-2021, ma jilledux l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Provi u riżultanzi</u>

6. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavit* ta' Joseph Borg[1], l-*affidavit* ta' Carmel sive Charlie Borg[2], kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret wara l-mewt ta' Anthony Borg[3], kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret wara l-mewt ta' Caterina Borg[4], kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Carmela Saliba[5], kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Anthony Saliba[6], u kopja taċ-ċertifikat tan-non-dekontroll fir-rigward tal-fond.[7]

---

[1] *A fol.* 10 tal-proċess.
[2] *A fol.* 11 tal-proċess.
[3] *A fol.* 12 tal-proċess.
[4] *A fol.* 16 tal-proċess.
[5] *A fol.* 24 tal-proċess.
[6] *A fol.* 43 *et seq.* tal-proċess.
[7] *A fol.* 58 tal-proċess.

7. Ix-xhud **Joseph Borg**, fl-*affidavit* tiegħu[8] spjega li fil-11 ta' Lulju, 2000 miet missieru Anthony Borg, u ħalla l-użufrutt ta' ġidu kollu lil ommu Caterina Borg, u lil uliedu kollha werrieta ta' ġidu fi kwoti ugwali. Qal li fil-11 ta' Mejju, 2023 hu u ħutu Emanuel Borg, Crispino Borg, Carmel sive Charlie Borg, Paul Borg, Martha Camilleri née Borg, Maria Cauchi Borg, Helen Grech née Borg, saru sidien ta' nofs indiviż tal-flat numru 2, 122, Triq Ġużé Damato, Ħal-Tarxien. Qal ukoll li meta saret l-istima tal-proprjetà għall-finijiet tad-dikjarazzjoni *causa mortis,* il-fond ġie stmat mill-Perit Steven Ebejer fis-somma ta' €84,500.[9] Qal ukoll li l-fond ilu mikri minn ferm qabel l-1995, u fil-preżent tgħix fih Carmen Nomianiak k/a Novak, li l-aħħar li ħallset il-kera kien fis-sena 2020. Ix-xhud qal ukoll li l-kera preżenti tal-fond hija fl-ammont ta' €210, li hija kera baxxa wisq meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, u għalhekk ir-rikorrenti qegħdin isofru inġustizzja kbira mhux biss għaliex ma jistgħux jikru l-fond bil-kera li jixtiequ huma, iżda wkoll għaliex ma jistgħux jieħdu lura l-fond u jagħmlu bih li jridu. L-istess dettalji ngħataw minn **Carmel sive Charlie Borg** fl-*affidavit* tiegħu.[10]

8. Permezz ta' nota ppreżentata fis-6 ta' Marzu, 2024, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-*affidavit* ta' Pio Saliba[11], flimkien ma' għadd ta' dokumenti, fosthom kopja tal-prokura mogħtija mir-rikorrenti Magdalena-Ann Manley, Isabella Grainger, Maria Pia Holmes, Jane Chadwick u Giacinta magħrufa bħala Cynthia Drury, ilkoll ulied Carmelo Saliba, favur Pio Saliba.[12] Ippreżentaw ukoll kopji tal-irċevuti taċ-ċens imħallas.

---

[8] *A fol.* 10 tal-proċess.
[9] Kopja ta' din l-istima tinsab *a fol.* 22 tal-proċess.
[10] *A fol.* 11 tal-proċess.
[11] *A fol.* 76 tal-proċess.
[12] *A fol.* 78 tal-proċess.

9. Ix-xhud **Pio Saliba** fl-*affidavit* tiegħu qal li huwa ngħata prokura minn uħud mir-rikorrenti sabiex jirrappreżentahom fil-proċeduri odjerni. Qal li l-fond 122, Flat 2, Triq Ġużé Damato, Ħal Tarxien, li huwa mikri lill-intimata Carmen Novak, jappartjeni kwantu għas-sehem ta' nofs indiviż lill-eredi ta' Anthony Borg, u n-nofs indiviż l-ieħor lill-eredi ta' Joseph Saliba, Anthony Saliba u Carmelo Saliba. Qal li l-fond ġie akkwistat b'titolu ta' suċċessjoni mill-wirt tal-ġenituri tar-rikorrenti. Spjega li l-fond kien ġie akkwistat minn Anthony Borg, flimkien ma' Carmelo, Giuseppe u Antonio aħwa Saliba, permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tas-27 ta' Ġunju, 1959, u fis-7 ta' Ottubru, 1972 il-fond ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax-il sena konċess lil Oswald Ruffini. Qal li r-rikorrenti dejjem ħallsu u għadhom iħallsu ċ-ċens fuq dan il-fond. Ix-xhud qal li l-kera attwali tal-fond hija ta' €210, li huwa ammont baxx wisq meta mqabbel mal-valur lokatizju li l-fond jista' jġib fis-suq, apparti li r-rikorrenti la jistgħu jikru l-fond bil-kera li jixtiequ, u lanqas ma jistgħu jieħdu pussess tal-fond. Qal ukoll li fil-preżent ir-rikorrenti għandhom pendenti proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Konrad Xuereb fir-rapport tiegħu[13], spjega li huwa għamel aċċess fil-fond fl-20 ta' Marzu, 2024, fejn seta' jikkonstata li l-fond jikkonsisti f'appartament fl-ewwel sular f'bini ta' żewġ sulari. Spjega li mill-istat preżenti tal-fond, jidher li dan inbena madwar sebgħin sena ilu, u jinsab fi stat 'għajjien', għalkemm jidher ukoll li qiegħed jintuża. Kompla jgħid li fil-fond hemm travi tal-ħadid bix-xorok bejniethom, li jserrħu fuq ħitan tal-ġebel. Il-Perit Xuereb qal li l-valur attwali tal-fond fis-suq miftuħ, huwa ta' madwar €125,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu kien ta' €428 fis-sena 1989, u ta' €3,750 fis-sena 2023.

[13] *A fol.* 113 tal-proċess.

Konsiderazzjonijiet legali

11. Din il-Qorti sejra tagħmel għadd ta' osservazzjonijiet fir-rigward tal-prova tat-titolu tal-fond li kienu mistennija li jġibu r-rikorrenti, u dan in vista ta' dak eċċepit mill-intimat Avukat tal-Istat u tal-osservazzjonijiet magħmula minnu fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Ġie spjegat mix-xhud Pio Saliba, li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ġie akkwistat kwantu għal nofs indiviż minn Anthony Borg, u kwantu għan-nofs indiviż l-ieħor minn Joseph Saliba, Anthony Saliba u Carmelo Saliba, fil-kwota ta' sesta parti kull wieħed. Illum in-nofs indiviż tal-fond jappartjeni lill-eredi ta' Anthony Borg, ir-rikorrenti Joseph Borg, Martha Camilleri, Maria Cauchi, Crispino Borg, Paul Borg, Emmanuele Borg, Carmel Borg u Helen Grech, u n-nofs indiviż l-ieħor tal-fond jappartjeni lill-eredi ta' Joseph Saliba, Anthony Saliba u Carmelo Saliba b'mod indiviż bejniethom. Skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret in segwitu għall-mewt ta' Carmela Saliba, jirriżulta li r-rikorrenti Joseph Saliba, Philip Saliba, Pio Saliba, Magdalena-Anna Manley, Isabella Grainger, Maria Pia Holmes, Jane sive Giovanna Chadwick u Giacinta magħrufa bħala Cynthia Drury, huma sidien flimkien ta' 1/12 sehem indiviż tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Imma ma ngħabet l-ebda prova dwar x'ġara mis-sehem ta' 1/12 indiviż li kien jappartjeni lil Carmelo Saliba, ir-raġel ta' Carmela. Ġie spjegat fir-rikors tar-rikorrenti, imma mingħajr ma ngħabet prova ta' dan, li Anthony Saliba miet qabel ħuh Joseph, li min-naħa tiegħu nnomina lill-erba' ħutu, in-Nutar Philip Saliba, Carmelo Saliba, Anthony Saliba u Agnes Sammut bħala eredi tiegħu. Anthony Saliba ħalla bħala eredi universali tiegħu lil uliedu Bernardette u Veronica, li bejniethom għandhom sest indiviż tal-fond. L-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, irrileva li r-rikorrenti Nutar Jeanette Laferla Saliba, il-Prokuratur Legali Hilda Ellul Mercer, Margaret Anastasi u Henri Saliba, daħlu fil-kawża wara li saret il-

leġittimazzjoni tal-atti ta' missierhom defunt, in-Nutar Philip Saliba. Il-Qorti tqis li l-intimat Avukat tal-Istat għandu raġun fis-sottomissjoni tiegħu li imkien ma ġie spjegat għal liema raġuni u f'liema vesti r-rikorrenti Joanne sive Janine Vella, Mario Sammut, Mary Dolores sive Doreen Vella u Josanne Galea daħlu fil-kawża. Lanqas ma ġie spjegat fuq min iddevolva s-sehem li kellha Agnes mart Rosario Sammut jekk din ġiet nieqsa. Imma l-Qorti tirrileva, li anki fin-nuqqas ta' provi suffiċjenti f'dan ir-rigward, ir-rikors promutur ġie maħluf, u hemm l-*affidavits* ta' tlieta mir-rikorrenti li spjegaw fid-dettall il-provenjenza tal-fond. Il-Qorti tqis li waħda mid-diffikultajiet li evidentement kellhom ir-rikorrenti fil-proċeduri odjerni, hija rigward il-mod kif ser isir l-apporzjonament tal-ishma varji li r-rikorrenti jippossjedu fir-rigward tal-fond. Fil-fatt ir-rikorrenti stess qalu li l-aktar ħaġa li tkun tagħmel sens għalihom hija li jfittxu li jillikwidaw l-ishma li għandhom b'mod konġunt bejniethom, sabiex kull parti tkun tista' tieħu s-sehem tagħha mill-bejgħ tal-fond, imma dan sa issa ma kienx possibbli li jsir għaliex l-inkwilina għandha kirja protetta. Il-Qorti tinsab sodisfatta bl-ispjegazzjoni ġuramentata mogħtija minn tlieta mir-rikorrenti, u tapprezza li meta hemm daqstant interessi rappreżentati fi proċeduri ta' din ix-xorta, speċjalment fejn dak l-interess ikun wieħed minimu, hemm diffikultajiet prattiċi għall-partijiet sabiex jipproduċu dokumenti in sostenn tal-pretensjonijiet tagħhom. Din il-Qorti sejra tadotta l-linja li ħadet fi proċeduri oħra ta' din ix-xorta, u sejra taċċetta li minkejja d-diffikultajiet indikati minnha, ir-rikorrenti flimkien jirrappreżentaw l-intier tal-ishma tal-fond in kwistjoni.

12. Il-Qorti tirrileva wkoll li minkejja li ma ngħabet l-ebda prova dwar kif l-intimata Carmen Nominaniak k/a Novak saret l-inkwilina tal-fond, min-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata minnha tirriżulta ammissjoni min-naħa tagħha li hija l-inkwilina tal-fond u li hija tħallas il-kera lir-rikorrenti. Fil-fatt l-intimata

kkonfermat li hija ilha tikri l-fond għal aktar minn ħamsin sena, u li hija tgawdi protezzjoni fil-kirja.

13. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-proċeduri odjerni huma intempestivi, hekk kif ir-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju li permezz tiegħu setgħu jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond, in vista ta' dak li ngħad mir-rikorrenti li l-inkwilina mhijiex tħallas il-kera dovuta minnha. Il-Qorti tirrileva li r-rimedju li qegħdin jitolbu r-rikorrenti f'din l-istanza huwa dak konvenzjonali, għaliex huma ilhom diversi snin kostretti jibqgħu f'relazzjoni ta' kirja sfurzata mal-inkwilina Nominaniak, u dan mingħajr ma qatt irċevew kumpens adegwat għat-teħid ta' dan il-fond mill-pussess tagħhom. Il-Qorti tirrileva li d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 4 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea u d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni, li jagħtu lil din il-Qorti ġurisdizzjoni oriġinali sabiex tisma' ilmenti dwar allegati ksur tad-drittijiet fundamentali kif sanċiti permezz tal-imsemmi Att u anki permezz tal-artikoli 33 sa 45 (magħdudin) tal-Kostituzzjoni, huma ċari u ma jagħtu ebda ġurisdizzjoni residwa jew xort'oħra lil xi qorti oħra jew tribunal ieħor sabiex jiġu ttrattati ilmenti ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem. Ir-rikorrenti fil-każ odjern qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bil-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'] ġew miksura, u qegħdin jitolbu għal rimedju għal tali ksur. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda wkoll, u l-Qorti sejra tgħaddi sabiex teżamina t-talbiet tar-rikorrenti fil-mertu u l-eċċezzjonijiet li tqajmu mill-intimati fir-rigward.

14 . Ir-rikorrenti jilmentaw li huma kienu kostretti jidħlu f'relazzjoni lokatizja mal-inkwilina, u li huma kostretti jibqgħu jġeddu din l-kirja, minkejja li l-kera li qegħdin jirċievu hija waħda irriżorja u bl-ebda mod ma tirrispekkja l-valur

lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, u dan l-istat ta' fatt jammonta għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

15. Tikkunsidra li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-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 tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

16. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-Qorti Ewropea'], il-kontroll fuq il-kera, u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[14]

17. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed

[14] Ara **Bradshaw and Others v. Malta,** App. Nru. 37121/15, 23.10.2018.

leġittimu, u dan għaliex fis-snin ta' wara l-gwerra kien meħtieġ l-intervent leġislattiv tal-Istat sabiex jassigura li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa, u kien għalhekk li tfasslu diversi liġijiet sabiex jintlaħqu ċ-ċirkostanzi soċjali ta' ħafna persuni.

18. Fir-rigward tat-tieni element, jiġifieri li l-iskop irid ikun wieħed leġittimu, dan l-element ukoll jinsab sodisfatt u dan għaliex il-provvista tal-akkomodazzjoni soċjali hija wieħed mill-għanijiet li għandhom jaqdu l-gvernijiet sabiex jassiguraw li l-interess pubbliku jintlaħaq ukoll fil-kuntest tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu, il-Qorti tgħid li din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti għalhekk tirrileva li l-Istat għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà fit-tqassim ġust tal-ġid tal-pajjiż, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

19. Huwa rigward it-tielet element, jiġifieri dwar il-ħtieġa li jinżamm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien, li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw, u dan għaliex fil-fehma tagħhom il-liġijiet applikabbli qegħdin joħonqu l-bilanċ li għandu jkun hemm bejn il-jeddijiet tas-sidien fuq naħa waħda, u l-jeddijiet tal-inkwilini fuq in-naħa l-oħra.

20. Fis-sentenza fl-ismijiet **James and Others v. UK**[15], il-Qorti Ewropea spjegat il-kunċett ta' interess pubbliku kif ġej:

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory*

[15] App. 8793/79, 21.02.1986.

transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitutes a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".[16]

21. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija ta' proprjetà:

"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[17]

22. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1989 'l hawn, u anki tenut kont tal-valur lokatizju fis-sena 2021, li hija s-sena li fiha daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur permezz ta' diversi emendi leġislattivi introdotti tul is-snin, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sidien; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-

---

[16] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et, 30.11.2001.

[17] Bradshaw and Others v. Malta *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, Zammit and Attard Cassar *v.* Malta, 30.07.2015.

żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-konklużjoni hija li fil-każ odjern ma ntlaħaq l-ebda proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

23. Il-Qorti tirrileva li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti huwa dak bejn is-16 ta' Marzu, 1989[18], sal-1 ta' Ġunju, 2021.

24. In vista tas-sejbien li hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, il-Qorti għalhekk sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilhom mill-Istat. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[19], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

> *"Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".*

25. F'sentenza oħra fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[20], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

> *"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni*

[18] Liema data jidher li jaqblu fuqha l-partijiet f'din il-kawża.
[19] 29.04.2016.
[20] 27.06.2019.

ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

26. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Estella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[21], il-Qorti Kostituzzjonali rritjeniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

27. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, imma wkoll li:

(a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu li kieku tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-kera li huma attwalment daħħlu tul is-snin, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ bejn is-16 ta' Marzu, 1989 u l-1 ta' Ġunju, 2021, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €46,514.27, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 119 tal-proċess:

Sena	€
16.03.1989 – 31.12.1989	290 ġurnata (€428 / 365 x 290) = €340
1990-1993	€428 x 4 = €1,712
1994-1998	€735 x 5 = €3,675
1999-2003	€1,007 x 5 = €5,035
2004-2008	€1,703 x 5 = €8,515

[21] 30.09.2016.

2009-2013	€1,816 x 5 = €9,080
2014-2018	€2,036 x 5 = €10,180
2019-2020	€3,305 x 2 = €6,610
01.01.2021-31.05.2021	151 ġurnata (€3,305 / 365 x 151) = €1,367.27
B'kollox	**€46,514.27**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €5,787.78, kif ġej:

Sena	**€**
16.03.1989-31.12.1989	€186 / 365 = €1.21 x 290 jum = €147.78
1990-2016	€186 x 26 = €4,836
01.01.2017-31.12.2020	€201 x 4 = €804
B'kollox	**€5,787.78**

28. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti, u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

29. Il-Qorti tafferma li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali, mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-*quantum* tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna dejjem ġie ritenut li kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

30. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, għaliex il-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

31. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti tagħmel riferiment għal dak li ġie deċiż mill-Qorti Ewropea fis-sentenza **Marshall and Others *v.* Malta**[22]:

> "*95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. 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 (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In the present case however, the Court keeps in mind that the property was not*

[22] QEDB, 11.02.2020.

used for securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (compare, Fleri Soler and Camilleri v. Malta (just satisfaction), no. 35349/05, §18, 17 July 2008). Thus, the situation in the present case might be said to involve a degree of public interest which is significantly less marked than in other cases and which does not justify such a substantial reduction compared with the free market rental value (see, Zammit and Attard, cited above, § 75)."

32. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €20,260.22 huwa ġust u xieraq, u dan wara li mis-somma ta' €46,514.27 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn is-16 ta' Marzu, 1989 u l-1 ta' Ġunju, 2021, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €13,954.28 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u (ii) mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €6,511.99 stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki tnaqqis ta' €5,787078 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' €9,600, €300 fis-sena għall-istess ammont ta' snin, xhur, u ġranet u fl-istess proporzjon li fih ġie kkomputat il-qligħ potenzjali tar-rikorrenti. Dawn id-danni, kemm pekunjarji u non-pekunjarji għandhom jitħallsu lir-rikorrenti solidament bejniethom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat;

2) L-ewwel talba tar-rikorrenti diġà ġiet milqugħha bin-nomina tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju;

3) Tiddikjara li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Carmen Nominaniak k/a Novak (K.I. nru. 696648M) tal-fond 122, Flat 2, Triq Ġużé Damato, Ħal Tarxien, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ proporzjonat matul is-snin sakemm daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, u s-sidien ma kellhomx rimedju ieħor sabiex ikollhom dritt għal kera aktar ġusta, u jinħoloq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-imsemmija liġijiet ma tirriflettix il-valur tas-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni *ai termini* tal-liġi.

5) Tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti solidament bejniethom fl-ammont komplessiv ta' disgħa u għoxrin elf, tmien mija u sittin Euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€29,860.22), rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur