eġħġq

Fil-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Malta)
Onor. Imħallef Dr. Doreen Clarke LL.D

Rikors Kostituzzjonali Numru 447/2023DC

Maria Anna Pace (K.I. Numru 0503541M)
Nicholas Borg (K.I. Numru 318862M)
Maria Carmela sive Marlene Boxall (K.I. Numru 0601363M)
Giorgio Borg (K.I. Numru 0508532M) u
Alfred Pace (K.I. Numru 0422139M)

vs

L-Avukat tal-Istat,
Maria Vittoria Pace (K.I. Numru 396445M) u
Filippa Pace (K.I. Numru 601346M)

Illum 11 ta' Marzu, 2025

Il-Qorti,

Rat **ir-rikors tal-atturi** ppreżentat fil-5 ta' Settembru, 2023 permezz ta' liema ppremettew:-

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 35, Triq Sidtna tal-Anġli, Ħaż-Żebbuġ, liema proprjeta` ppervieniet lir-rikorrenti mill-wirt tal-mejta Carmelo u Carmela Pace, fejn huma ħallew il-ġid tagħhom lir-rikorrenti Maria Anna Pace, Alfred Pace u l-mejta Saveria Borg.*

2. *Illi l-wirt tal-imsemmija Saveria Borg, li mietet fil-21 ta' Diċembru 2022, ddevolva b'testment tal-5 ta' Novembru 2022 fl-Atti tan-Nutar Dottor Clara Farrugia Grixti skond dikjarazzjoni causa mortis tal-5 ta' Ġunju 2023 fl-Atti tan-Nutar Dottor Angela Bezzina DOK A hawn anness u mmarkat, innominat liż-żewġ uliedha r-rikorrenti Nicholas Borg u Maria Carmela Boxall bħala legatarji ta' sehemha mill-fond in kwistjoni.*

3. *Illi Giorgio Borg, l-armel ta' Saveria Borg, huwa l-eredi tal-istess Saveria Borg u għalhekk għandu interess flimkien ma' uliedu r-rikorrenti Nicholas Borg u Maria Carmela Boxall li jikseb magħhom dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali minnu sofferti tul iż-żmien minn martu flimkien ma ħutha u qabilha ommhom, bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

4. *Illi l-fond ilu mikri lill-intimati għal dawn l-aħħar 65 sena bil-kera miżera ta' Lm12 fis-sena li kienu jiġu mħallsa minn missier l-intimati Pace ossia Pawlu Pace, u li sussegwentement mill-1989 bi Lm30 fis-sena u ai termini tal-Att X tal-2009 il-kera fl-1 ta' Jannar 2010 għoliet għal €185 fis-sena u llum baqgħet togħla darba kull tlett snin b'dan li llum il-kera hija ta' €220 fis-sena, skond riċevuti tal-kera DOK B, DOK C u DOK D hawn annessi u mmarkati.*

5. *Illi l-fond in kwistjoni mhux dekontrollat skond DOK E hawn anness u mmarkat.*

6. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati Pace bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

7. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibbilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti, kif ukoll id-dritt li l-inkwilinat jibqa' jintiret minn ġenerazzjoni għall-oħra huma derimpenti d-drittijiet proprjetarji tas-sidien.*

8. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu tal-kirja oriġinali u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perjodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja il-ftehim oriġinali surreferit u dan bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

9. *Illi l-awmenti fil-kera li kienu intitolati għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma irriżorji u miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tippreġudika u tinjora id-drittijiet fundamentali tas-sidien.*

10. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma setgħaw jużaw il-proprjeta' huma u lanqas jieħdu kumpens xieraq għall-okkupazzjoni minn terzi persuni b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti, imposti fuqhom mill-Awtoritajiet. Infatti, l-*

unika kumpens li ġie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallsu ż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni tal-kera li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €220 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi fil-Liġi u tal-Att X tat-2009 hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi is-sid jirċievi kera ġusta fis-suq.

11. *Illi r-rikorrenti qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq minħabba it-tibdil fil-Liġi.*

12. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huma ma setgħux iżiedu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq taż-żmienijiet, minħabba li dak li effettivament huma setgħu jirċievu kien dak kif limitat bil-Kap 69.*

13. *Illi dan kollu digà ġie determinat fil-kawżi 'Amato Gauci Vs Malta', deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; 'Lindheim and others Vs Norway' deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u 'Zammit and Attard Cassar vs Malta', kawża nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.*

14. *Illi ġialadarba r-rikorrenti sofrew minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' 'Beyeler vs Italy' (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f''Almeida Ferreira et vs Portugal' tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi ddikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qua rikorrenti ġew leżi bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*

15. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera u l-okkupazzjoni sfurzata u kundizzjonijiet restrittivi huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom stante li l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide 'Hutten-Czapska vs Poland' 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) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.*

16. *Illi r-rikorrenti tul iż-żmien soffrew danni pekunjarji u danni non-pekunjarji bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 sakemm daħlet in vigore l-liġi tal-Att XXIV tal-2021, u ta' dan il-ksur tal-jeddijiet fundamentali u Kostituzzjonali tagħhom, ir-rikorrenti għandhom jirċievu kumpens xieraq.*

U wara li raw li hekk ippremettew, l-atturi talbu lil din il-Qorti:-

I. *Tiddikjara u Tiddeċiedi li 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-seħħ tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

II. *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni tal-fond 35, Triq Sidtna tal-Anġli, Ħaż-Żebbuġ, a favur l-intimati Maria Vittoria Pace (KI. 396445M), Filippa Pace (KI. 601346M) u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikoli 3, 4, 6 u 9 tal-istess Kap. 69, u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti lledew d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

III. *Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqies xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettieq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.*

IV. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji oltre imgħaxijiet legali sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat 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.*

V. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, oltre imgħaxijiet legali ai termini tal-liġi.*

VI. *Tikkundanna lill-intimat jħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali tat-8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni.

Rat **ir-risposta tal-konvenut l-Avukat tal-Istat** ippreżentata fis-6 ta' Ottubru, 2023 permezz ta' liema eċċepixxa:-

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom li juru kif il-proprjetà bl-indirizz 35, Triq Sidtna tal-Anġli, Ħaż-Żebbuġ tappartjeni lilhom u li kellhom dritt jirċievu kera mill-imsemmija proprjetà għal perjodu in kwistjoni;*

2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjetà in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, id-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li r-rikorrenti ma użufrewx ruħhom mir-rimedji ordinarji, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli tistħarreġ ulterjorament dan l-ilment. Dan a tenur tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatti u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu l-allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem (kif anke tifforma parti mill-liġi ta' Malta permezz tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), l-esponent iwieġeb li din hija wkoll infondata fil-fatt u fid-dritt. L-esponent jirrileva f'dan ir-rigward li l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 għandhom (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għaliex jipprovdu għal akkomodazzjoni lil min jinsab fil-bżonn; u (iii) huma proporzjonali għaliex iżommu bilanċ bejn l-interessi tas-sidien, tal-inkwilini u l-interess ġenerali;*

6. *Illi proprju dwar il-proporzjonalità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent jeċċepixxi li l-Ordinanza innifisha kienet 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 (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta);*

   u għalhekk l-ewwel u t-tieni talbiet, u kull talba konsegwenzjali marbuta magħhom, għandhom jiġu miċħuda.

7. *Illi dejjem bla ħsara għal dak sueċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;*

8. *Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej.*

   Illi in oltre' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, dejjem skond l-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux ikollu protezzjoni mill-Istat. Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċiżżju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-Artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej;

9. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-rikorrenti fil-premessi jallegaw ksur tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, l-esponent iwieġeb li din hija wkoll infondata. Il-kunċett ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali, iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-procedural fairness ta' kawża. Peress li l-ilment tar-rikorrenti ma huwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll. Lanqas jirriżulta li r-rikorrenti ma kellhomx u lanqas li ma għandhomx rimedju effettivi;*

10. *Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

11. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrenti, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti s-sehem li r-rikorrenti jew min minhom għandu fuq il-proprjetà, id-data ta' minn meta r-rikorrenti kellhom dritt jirċievu kera mill-proprjetà in kwistjoni sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021;*

12. *Illi strettament bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, kwalunkwe protezzjoni li jgawdu minnha l-inkwilini taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata.*

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

Rat **ir-risposta tal-konvenuti Maria Vittoria Pace u Filippa Pace** ppreżentata fl-20 ta' Ottubru, 2023 permezz ta' liema eċċepixxew:-

1. *Illi l-esponenti jikkonfermaw illi huma l-inkwilini tal-fond in diżamina, liema kirja hija waħda protetta. Di fatti, l-esponenti – li llum għandhom 77 u 78 sena – ilhom joqgħodu fil-fond de quo għal madwar sebgħin sena;*

2. *Illi l-esponenti u l-antenati tagħhom dejjew qdew l-obbligi tagħhom qua inkwilini, u di piu huma investew ammont sostanzjali ta' flus fil-proprjeta' tal-atturi, tant illi kienu l-istess esponenti u l-antenati tagħhom illi rrendew tali fond abitabbli. Naturalment dan għen fl-akkrexximent tal-valur tal-proprjeta' de quo, għall-benefiċċju tal-istess atturi;*

3. *Illi l-esponenti fil-fatt investew ħafna sabiex jemeljoraw il-fond de quo proprju għaliex huma kellhom l-aspettattivi leġittima – ibbażata fuq il-liġijiet viġenti – li ser jibqgħu jirrisjedu fil-fond mertu tal-kawża;*

4. *Illi ċertament li ma humiex l-esponenti li għandhom iwieġbu għat-talbiet tal-atturi u dan stante li l-esponenti ma pparteċipawx bl-ebda mod fil-promulgazzjoni tal-liġijiet li qiegħed jiġi allegat li saru bi vjolazzjoni tad-drittijiet tas-sidien;*

5. *Illi inoltre, permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-atturi qua sidien ingħataw rimedju ordinarju, u di fatti huma ntavolaw proċeduri abbażi ta' dawn l-emendi. Il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li ġew intavolati fl-istess perjodu li nbdew dawn il-proċeduri, għandhom in-numru ta' referenza 453/2023JG;*

6. *Illi għalhekk it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġijiet li permezz tagħhom il-kirja inkwistjoni tikseb protezzjoni tivvjola d-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ma hijiex ġustifikata;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti – li ma għandhomx proprjeta' alternattiva u ma għandhomx il-kapaċita' finanzjarja li jakkwistaw residenza alternattiva – ċertament ma għandhomx jiġu ppenalizzati meta huma sempliċiment għamlu użu mid-drittijiet leġittimi tagħhom;*

8. *Illi għalhekk it-talbiet tal-atturi, ċertament sa fejn jistgħu jkunu diretti kontra l-esponenti, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda, u inoltre l-esponenti ma għandhomx ibatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.*

Rat id-digriet tal-ħatra tal-perit ġudizzjarju biex jistabilixxi valur lokatizju għal kull sena tal-fond in kwistjoni bejn l-1987 u l-2021 b'intervalli ta' ħames snin[1].

Semgħet il-provi tal-partijiet.

[1] Fol 34

Rat l-atti proċesswali inkluż in-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi[2] u tal-Avukat tal-Istat[3].

IL-PROVI

Ikkunsidrat

Illi l-atturi huma propjetarji tal-fond 35, Triq Sidtna tal-Angli Maria, Haż-Żebbuġ.

Illi l-fond oriġinarjament kien tal-ġenituri u nanniet tal-atturi: Carmelo u Carmela Pace. Il-konjuġi Pace ħallew il-ġid tagħhom lil uliedhom Maria Anna Pace, Alfred Pace u Saveria Borg[4]. Saveria Borg mietet fil-21 ta' Diċembru 2022; Borg ħalliet lil żewgha Giorgio Borg bħala eredi universali pero sehemha mill-fond imsemmi hallietu b'titolu ta' legat lil uliedha Nicholas Borg u Maria Carmela Boxall[5]. Għandu jiġi rilevat li għalkemm fir-rikors promotur u fl-affidavit ta' Nicholas Borg jingħad li l-fond de quo ippervjiena lil Maria Anna Pace u ħutha Alfred Borg u Saveria Borg mill-wirt tal-ġenituri tagħhom Carmelo u Carmela Pace, mill-atti ma jirriżultax meta mietu Carmelo u Carmela Pace u minn huma l-eredi universali tagħhom; lanqas ma jirriżulta jekk uliedhom akkwistaw il-fond in kwantu eredi universali jew b'titolu ta' prelegat.

Illi l-fond ilu mikri sa mis-snin ħamsin; kien mikri lil Paul Pace fejn kien jgħix flimkien mal-familja tiegħu; llum hemm jgħixu fil-fond żewġ uliedhu xebbiet: il-konvenuti Maria Vittoria u Filippa Pace[6]. F'xi żmien meta Carmelo Pace kien għadu ħaj kien bidel xi soqfa peress li kienu f'kundizzjoni ħażina; ma kienx talab kumpens għal dan ix-xogħol[7]. Il-konvenuta Maria Vittoria Pace, fil-waqt li taqbel li kienu nbidlu xi soqfa mis-sidien tgħid li oriġinarjament din il-propjeta kienet stallel u kienet il-familja tagħha li għamlu x-xogħilijiet biex il-propjeta ġiet konvertieta f'residenza.

Illi jidher li l-kera li kienet titħallas għal dan il-fond oriġinarjament kienet ċirka tmienja u għoxrin euro (€28) fis-sena[8] sakemm fil-1978 saret sebgħin euro (€70) fis-sena; mbagħad mis-sena 2010 żdiedet għal mija ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena u baqgħet tiżdied sakemm fis-sena 2023 kienet mitejn u għoxrin euro (€220)[9].

---

[2] Fol 135
[3] Fol 154
[4] Dan skont ma jintqal fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Saveria Borg datat 5 ta' Ġunju 2023 (Dok A fol 8)
[5] Ref l-istess Dok A
[6] Ref affidavits a fol 101 u 102.
[7] Ref depożizzjoni ta' Nicholas Borg in kontro-eżami (fol 126)
[8] Lm12; ref irċevuti tal-kera a fol 40
[9] Fl-2014 saret €197.60; fl-2016 saret €202.65; fl-2019 saret €208.67, u fl-2022 saret €220

Illi mill-irċevuti tal-kera jidher li sal-1988 il-kera kien jirċivieha Carmelo Pace, fil-waqt li uliedu Alfred, Maria Anna, u Saveria bdew jirċievu l-kera huma mill-1989.

Illi fir-rapport tagħha l-perit ġudizzjarju[10] qalet li l-fond in kwistjoni huwa *house of character* mifruxa fuq żewġ sulari. Din il-propjeta għandha forma skuntrata bl-arja mibnijja ta' ċirka mitejn tnjen u ħamsin metru kwadru (252mk); tidher li hija f'kundizzjoni tajba. Il-propjeta qegħda fil-pjan tal-lokalita ta' Ħaż-Żebbuġ u tinsab ġewwa zona ta' konservazzjoni urbana; l-*area policy maps* għal din iż-żona tindika l-propjeta b'użu residenzjali b'limitazzjoni ta' għoli ta' żewġ sulari mingħajr *semi-basement*. Qalet li tivvaluta l-fond in kwistjoni li jiswa erba' mija u ħmistax-il elf euro (€415,000) u li l-valur lokatizzju fis-sena 2021 kien ta' għaxart elef ħames mija tnejn u erbgħin euro (€10,542). Qalet li biex waslet għal dawn il-valutazzjonijiet ħadet in konsiderazzjoni, għal dak li jirrigwarda l-valur fuq is-suq ħieles tal-fond, il-*Property Price Index*, u kkalkolat il-valur lokatizzju fuq persentaġġ ta' 3.5% tal-valur tal-fond.

Illi l-fond de quo mhux dekontrollat[11].

Illi kontestwalment mar-rikors promotur l-atturi preżentaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li bih talbu żieda fil-kera. Il-proċeduri relattivi, rikors numru 453/2023, ġew konklużi b'sentenza mgħotija fil-25 ta' Marzu 2024[12]. F'dawk il-proċeduri l-propjeta ġiet stmata €420,000.

<u>KUNSIDERAZZJONIJIET</u>

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-proċeduri odjerni l-atturi jilmentaw li tul dawn is-snin kollha, 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. Jallegaw ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, 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` tagħha. Qed jitlobu kumpens sal-2021 u jgħidu li m'għandhomx rimedju ieħor għal dawn il-lanjanzi; huma qed jitlob danni pekunjarji u morali.

<u>Rimedju ordinarju</u>

[10] A fol 79
[11] Ref Dok E fol 22
[12] Fol 106

Ikkunsidrat

Illi permezz tal-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti Pace u tat-tielet eċċezzjoni tal-konvenut l-Avukat tal-Istat, qed jintqal li l-atturi m'eżawrixxewx ir-rimedju ordinarju mogħti lilhom mill-liġi u dan bi ksur tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 4(2) tal-Kap 319. Dan peress illi l-atturi bdew il-proċeduri odjerni qabel ma ġew definittivament konklużi l-proċeduri minnhom tentati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u ma stennewx l-eżitu tagħhom.

Illi minn qari taż-żewġ subartikoli tal-artikolu 46 jirriżulta li l-Kostituzzjoni tirriżerva li r-rimedju kostituzzjonali jingħata mingħajr ħsara għar-rimedju skont xi liġi oħra dwar l-istess ħaġa. Dan ifisser li jistgħu jintalbu żewġ rimedji, wieħed ta' natura ordinarja u ieħor ta' natura straordinarja ta' dritt fundamentali, fuq l-istess ħaġa. Pero' mbagħad is-subartikolu (2) 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 ilment. Jiġifieri l-Qorti tista' tuża din id-diskrezzjoni jekk ikun hemm rimedju għall-istess ilment. Illi fis-sentenza ***Josephine Borg et vs Avukat tal-Istat***[13] il-Qorti, wara li għamlet referenza għal dak li jipprovdi l-artikolu 4(2) tal-Kap 319, li hu identiku għall-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni, 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;*

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

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex 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;"* [14]

Illi fid-dawl ta' dan it-tagħlim, il-Qorti se tara jekk fil-każ odjern fil-fatt hemmx rimedju ordinarju għal-lanjanzi tal-atturi. Kif intqal fl-eċċezzjoni minnhom sollevata l-konvenuti qed jirreferu għall-fatt li l-atturi ma stennewx l-eżitu tal-proċeduri li kien hemm pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Illi għandu jingħad li r-rimedju li rrikorrew għalih l-atturi quddiem il-Bord kien disponibbli għalihom b'effett mill-2021 u mhux qabel, u dan ir-rimedju ma jistax iwieġeb għal lanjanzi ta' ksur tad-dritt ta' proprjeta' dwar is-snin ta' qabel l-2021. Dawn il-proċeduri quddiem il-Bord qatt mhuma se jwieġbu jew jagħtu rimedju għas-snin kollha li fihom l-atturi kienu obbligati jirċievu kera baxxa u jagħrfu lill-istess kerrejja mingħajr possibilta li jieħdu lura l-pussess tal-fond.

Illi l-Qorti trid tikkunsidra wkoll li l-allegazzjoni tal-atturi fil-proċeduri odjerni hi ta' ksur ta' drittijiet tal-bniedem. L-atturi jistgħu biss jieħdu rimedju għal din it-tip t'allegazzjoni minn din il-Qortia, u mhux mill-Bord li Jirregola l-Kera li m'għandux kompetenza fuq din il-materja.

Illi għalhekk il-Qorti tiċħad din l-eċċezzjoni mqajjma miż-żewġ konvenuti.

<u>L-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni</u>

Ikkunsidrat

Illi kif intqal l-atturi qed jallegaw ksur tad-dritt tal-proprjeta` tagħhom kif protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni. B'mod speċifiku jgħidu li l-Kap 69 ġegħelhom, lilhom u lill-aventi causa tagħhom, jirrikonoxxi lill-konvenuti bħala inkwilini, sena wara sena, 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:

[14] F'din is-sentenza l-Qorti rreferiet ukoll għal **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deċiża 7 ta' Marzu 1994, **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.

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 jsostnu li l-fatt li kellhom bilfors jibqgħu jirrikonoxxu lill-istess kerrej tul is-snin u jġeddu l-kirja mingħajr il-possibilta' li l-kera togħla, huwa kontroll qawwi tal-użu tal-proprjeta' mill-Istat. 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[15]. 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 jidher li qed jilmentaw li m'hemmx interess pubbliku x'jitħares, peress li l-fond hu residenza tal-konvenuti. 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

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

ħadd ma jista' jiċħad li għad hawn persuni li għandhom bżonn għajnuna, din tista' u għandha 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 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-konvenuti 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**[16], 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.*

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

The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as 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[17] 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

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

> *that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance 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.[18]

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

[18] 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-konvenuti ħallsu fl-2021 kienet ta' mitejn u tmien euro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€208.76) fis-sena. Il-perit ġudizzjarju stabbilixxa l-kera fis-suq ħieles għall-istess sena fl-ammont ta' ħdax-il elf tlett mija erba' sebgħin euro (€11,374). Huwa ċar li hemm diskrepanza kbira ħafna bejn dak li kienu qed iħallsu l-konvenuti 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 li kien hemm ksur tal-artiklu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Kumpens

Ikkunsidrat

Illi ladarba l-atturi soffrew ksur tad-dritt fundamentali tagħhom, għandhom jirċievu kumpens. Din il-kirja ilha għaddejja sa mis-snin ħamsin, 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 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.[19]

Illi kif ntqal qabel jidher li l-fond oriġinarjament kien tal-ġenituri u nanniet tal-atturi: Carmelo u Carmela Pace. U mill-atti ma jirriżultax meta mietu il-konjuġi Pace, u lanqas jirriżulta min huma l-eredi universali tagħhom. Mill-atti jirriżulta biss li sal-1988 il-kera kien jirċeviha Carmelo Pace u fl-1989 bdew jirċievuha uliedhu Maria Anna Pace, Alfred Pace u Saveria Borg. Saveria Borg mietet fil-21 ta' Diċembru 2022; Borg ħalliet lil żewgha Giorgio Borg bħala eredi universali pero sehemha mill-fond imsemmi hallietu b'titolu ta' legat lil uliedha Nicholas Borg u Maria Carmela Boxall[20].

---

[19] Għandu jiġi rilevat li l-atturi dan jaċċettawh tant li huma talbu l-ħatra tal-espert biex jistabilixxi l-valur lokatizzju sas-sena 2021.
[20] Ref dikjarazzjoni *causa mortis* datat 5 ta' Ġunju 2023 (Dok A fol 8)

Illi għalhekk l-aħwa Maria Anna, Alfred u Saveria (apparentement f'sehemijiet ugwali bejniethom) akkwistaw id-dritt li jirċievu l-kera fl-1989. Alfred u Maria Anna għadhom jirċievu l-kera sa'llum għalhekk huma għandhom dritt għal kumpens mill-1989 sal-2021. Saveria mietet fl-2022 u skond testment tagħħa hija ħalliet lil żewġha Giorgio Borg werriet universali; għalhekk għalkemm sehemha mill-fond de quo ħallietu b'titolu ta'legat lil uliedha Nicholas u Carmela sive Marlene, kull kumpens dovut lil Saveria tul hajjietha issa għadda favur żewġha Giorgio in kwantu eredi universali tagħha. La darba il-kumpens huwa dovut (mill-1989) sal-2021 u għalhekk qabel ma mietet Saveria u saru sidien uliedha, allura l-ebda kumpens m'hu dovut lil Nicholas Borg u Carmela sive Marlene Boxall. La darba ma jirriżultax jekk Alfred, Maria Anne u Saveria huma eredi universali ta' Carmelo u Carmel Pace l-ebda kumpens m'hu dovut ghas-sentejn 1987 u 1988 meta l-kera kien għadu qed jirċieviha Carmelo Pace.

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**[21]:

> *103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also **Ghigo v. Malta** (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, **Anthony Aquilina v. Malta,** no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, **Marshall and Others**, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented*

[21] Application number. 14013/19, deċiża fil-25 ta' Marzu 2021

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.**[22]

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:

SENA	**KERA STMATA**	**KERA MĦALLSA**
01.05.87[23] - 31.12.87	€564[24]	€46[25]
1988	€1355	€70
1989	€1355	€70
1990	€1355	€70
1991	€1355	€70
1992	€2195	€70
1993	€2195	€70
1994	€2195	€70
1995	€2125	€70
1996	€2195	€70
1997	€3921	€70
1998	€3921	€70
1999	€3921	€70
2000	€3921	€70
2001	€3921	€70
2002	€5289	€70
2003	€5289	€70
2004	€5289	€70

[22] Deċiża fl-10 ta' Ġunju 2024
[23] Id-data minn meta skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 jista' jiġi kkunsidrat ksur
[24] €1355 ÷12 x 8
[25] €70 ÷12 x 8

2005	€5289	€70
2006	€5289	€70
2007	€8288	€70
2008	€8288	€70
2009	€8288	€70
2010	€8288	€185
2011	€8288	€185
2012	€7878	€185
2013	€7878	€185
2014	€7878	€197
2015	€7878	€197
2016	€7878	€202
2017	€11374	€202
2018	€11374	€202
2019	€11374	€208
2020	€11374	€208
01.01.2021 - 28.05.2021[26]	€4,739[27]	€86[28]
Total	**€194,074**	**€3,828**

Kera stmata għal perjodu in eżami	€194,074
Tnaqqis ta' 30%	€ 58,222
Bilanċ	€135,852
Tnaqqis ta' 20%	€ 27,170
Bilanċ	€108,682
Tnaqqis ta' kera mħallsa	€ 3,828
	€104,854

Illi kif intqal kumpens dovut għandu jiġi kalkolat kif ġej:

Kumpens medju għal kull sena: €104,854 ÷ 34 = €3,084
Kumpens għal 32 sena: €3,084 x 32 = €98,688

Illi għalhekk il-kumpens dovut huwa ta' **tminja u disgħin elf sitt mija tmienja u tmenin euro (€98,688)** li għandu jinqasam terż kull wieħed bejn Maria Anna Pace, Alfred Pace u Giorgio Borg[29].

Ikkunsidrat

---

[26] Id-data minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2021
[27] €11374 ÷ 12 x 5
[28] 208 ÷ 12 x 5
[29] Giorgio Borg in kwantu eredi universali ta'Saveria Borg

Illi rigward il-kumpens non pekunjarju, l-attriċi talbet ħames mitt euro għal kull sena.

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.

Illi fil-kawża **Josephine Mifsud Saydon vs l-Avukat tal-Istat**[30] 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**,[31] 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 Maria Anna Pace u Alfred Pace akkwistaw id-dritt li jirċievu l-kera fl-1989 għalhekk kumpens morali huwa dovut lilhom biex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li soffrew tul is-snin mill-1989. Il-persuna l-oħra li kellha d-dritt li tirċievi l-kera, Saveria Borg mietet fl-2022 u għalhekk l-ebda kumpens morali mhu dovut fir-rigward ta' sehemhastante li dan ma jintiritx. Minkejja li setgħu isiru sa mill-1989, dawn il-proċeduri nbdew fl-2023. Għalhekk fit-termini tal-ġurisprudenza hawn ċitata jista' jingħad li *t-tbatija morali tal-atturi* Pace *kienet limitata*. F'dawn iċ-ċirkostanzi u in linja ma' ammonti likwidati f'kawżi simili l-

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

Qorti hija tal-fehma li kumpens non pekunjarju **ta' ħamest elef euro (€5,000)** huwa adegwat.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi fil-waqt li **tiċħad it-talbiet kollha magħmula mill-atturi Nicholas Borg u Maria Carmela sive Marlene Boxall;**

1. **Tilqa l-ewwel u t-tieni talba limitament** u ssib ksur tad-dritt fundamentali, ta'l-atturi kollha ħlif Nicholas Borg u Maria Carmela sive Marlene Boxall, kif protett bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea fit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom tal-fond numru 35, Triq Sidtna tal-Anġli, Ħaż-Żebbuġ u u dan bl-applikazzjoni tal-Kap 69 kif kien qabel l-emendi tal-2021 fuq il-kirja ta' dan il-fond;
2. **Tilqa' t-tielet u r-raba' limitatament** u ssib li għandu jitħallas kumpens pekunjarju lill-atturi kollha ħlif Nicholas Borg u Maria Carmela sive Marlene Boxall għal dan il-ksur, u kumpens morali lill-atturi Maria Anna Pace u Alfred Pace liema kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat;
3. **Tilqa l-ħames u s-sitt talba limitatament** u tillikwida kumpens pekunjarju fis-somma ta' **tminja u disgħin elf sitt mija tmienja u tmenin euro (€98,688**) favur l-atturi Maria Anna Pace, Alfred Pace u Giorgio Borg f'sehemijiet ugwali bejniethom, u tillikwida l-kumpens nonpekunjarju fis-somma ta' **ħamest elef euro** (**€5,000**) favur l-atturi Matria Anna Pace u Alfred Pace bejniethom, u tordna l-Avukat tal-Istat iħallas dawn l-ammonti bl-imgħax mid-data tas-sentenza.
4. **Tordna** li l-ispejjeż ikunu a karigu tal-konvenut l-Avukat tal-Istat.

DR. DOREEN CLARKE
IMĦALLEF

MARVIC PSAILA
DEPUTAT REĠISTRATUR