MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-21 ta' Ottubru, 2019

Rikors Numru 2/2019 LM

Doreen Grima (K.I. 213265M), Georgina armla minn Philip Grima (K.I. 320638M) u Joseph Grima (K.I. 714462M)

vs.

Avukat Ġenerali; u
Carmelo Borg (K.I. 234026M) u Anne Borg (K.I. 439431M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ippreżentat fl-4 ta' Jannar, 2019 fl-ismijiet **Doreen Grima** (K.I. 213265M), **Georgina armla minn Philip Grima** (K.I. 320638M), **u Joseph Grima** (K.I. 714462M), (minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti") fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Illi b'kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja tal-15 ta' Ottubru, 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia li kopja tiegħu huwa hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A" żewġ u missier il-mittenti ossia l-mejjet Philip Grima, kien ikkonċeda b'titolu ta' sub-konċessjoni enfitewtika temporanja għal*

17-il sena b'effett mill-1 ta' Novembru, 1963 lill-intimat Carmelo Borg, il-fond ossia mezzanin bin-numru 40 ġia 59, 'Christus Regnat', Triq Anġlu Mallia, Birkirkara, u dan versu s-subċens annwu u temporanju ta' LM32 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem;

2. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fil-15 ta' Ottubru, 1980 iżda l-intimati konjugi Borg xorta baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera doppja ai termini tal-Att XXIII tal-1979;*
3. *Illi l-kera fl-1980 kellha tkun ta' LM64.00 fis-sena, fl-1995 kellha tawmenta għal LM98.32, fl-2010 kellha tawmenta għal €313.62, fl-2013 kellha tawmenta għal €334.50 u fl-2016 kellha terġa' tawmenta għal €341.03, bl-awment li jmiss ikun fl-1 ta' Jannar, 2019 skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja, liema awmenti però mhux qed jitħallsu mill-intimati konjugi Borg stante li qed iħallsu biss €203 fis-sena;*
4. *Illi dan il-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta minn "Dokument B" hawn anness;*
5. *Illi minkejja li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-15 ta' Ottubru, 1980 l-intimati konjugi Borg baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni stante li kienu ċittadini Maltin u stante li l-fond in kwistjoni kienet ir-residenza ordinarja tagħhom, liema fakoltà kienet ingħatat lilhom bl-Att XXIII tal-1979 taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju. B'hekk l-intimati Borg ingħatalhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'żieda fil-kera mhux skont il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq;*
6. *Illi Philip Grima miet fit-2 ta' Diċembru, 2015 skont ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala "Dokument C";*
7. *Illi l-wirt tiegħu ddevolva 'ab intestato' minkejja t-testment sigriet tiegħu tat-18 ta' Ġunju, 2007 li kopja tiegħu qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument D" kif ukoll kopja tal-ftuħ tal-Qorti Ċivili Sezzjoni Volontarja tal-5 ta' April, 2016 li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument E" u ċ-ċertifikati ta' testmenti "Dokumenti F u G";*
8. *Illi l-wirt tal-mejjet Philip Grima ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni 'causa mortis' tal-1 ta' Diċembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar li estratt minnha konċernanti l-fond de quo qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument H";*
9. *Illi effettivament qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġialadarba l-fond ma kienx fond dekontrollat kif jirriżulta mid-Dokument B surriferit il-fond kien soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-fair rent u għalhekk il-konsulent legali tal-antekawża tar-rikorrent kien ta parir lil żewġ u missier ir-rikorrenti biex jagħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja l-fond imsemmi lill-intimati Borg biex*

b'hekk id-dispożizzjonijiet tar-'Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance 1944' ma jkunux japplikaw;

10. *Illi kieku l-antekawża tar-rikorrenti kera l-fond lill-intimati Borg, kien japplika l-fair rent li ma kien fair rent xejn stante l-kumpens li huwa seta' jirċievi bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu, 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soġġett għar-rekwiżizzjoni;*

11. *Illi l-mejjet Philip Grima ried jipproteġi l-proprjetà tiegħu sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja jerġa' jieħu lura ħwejġu mingħajr okkupazzjoni;*

12. *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimati ġew mogħtija d-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Borg li kienu ċittadini Maltin u kienu jużaw il-fond bħala residenza ordinarja tagħhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak sont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi;*

13. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, Dokument A surriferit;*

14. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja miftiehma bejn Philip Grima u l-intimati Borg u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika awment possibbli kien li tħallas iż-żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni però qatt aktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perijodu enfitewtiku temporanju;*

15. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien ossija fil-15 ta' Ottubru, 1980 u kull 15-il sena sussegwenti kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979 kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża;*

16. *Illi minħabba l-impossibilità tar-rikorrenti biex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjetà tagħhom id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII qiegħed jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjetà, kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta, u mill-Konvenzjoni Ewropea;*

17. *Illi huwa għalhekk huma u l-antekawża tagħhom ġew ipprivati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi*

domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide Broniowski vs Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005, u Amato Gauci vs Malta – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009;

18. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehem fuq konċessjoni enfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huwa qatt ma kellu jippretendi illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi liġi li jużurpalu d-dritt tiegħu ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-rinnova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kundizzjonijiet ġusti billi jimponilu li jirċievi kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma kkreatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalità;*

19. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ – Vide Sporrong and Lonroth vs Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs Italy (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151);*

20. *Illi konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għall-ħsara minnu sofferta;*

21. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu, u tgawdija tal-proprjetà tiegħu minn meta huwa ma setax jieħu lura l-proprjetà tiegħu minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 – Vide Kingsley vs The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs The United Kingdom – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs Ukraine – No. 5596-03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs Malta – NO. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs Malta, deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

22. *Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża 'Rose Borg vs Avukat Ġenerali et', deċiża fil-25 ta' Frar, 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju, 2016 iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 37 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzjaw inkondizzjonament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realtà tali interess m'għadux ireġi tul il-milja taż-żmien;*

23. *Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Cassar vs Malta no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018), stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe tal-fond 2 ġia 17 Shepherd Street, Rabat* (sic!), *minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979;*

24. *Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawża 'Albert Cassar vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018 u Franco Buttigieg and Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem;*

25. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru, 2017 wara liema perijodu r-rikorrenti pproċedew b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però huma jippretendu illi għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2017, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali u fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea;*

Għaldaqstant ir-rikorrenti umilment jitolbu li din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

i) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta'*

Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Borg u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;

ii) *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 40, 'Christus Regnat', Triq Anġlu Mallia, Birkirkara, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*

iii) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea;*

iv) *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

v) *Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' Diċembru, 2018 u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti.

Rat ir-Risposta tal-**Avukat Ġenerali** (minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat Ġenerali") li ġiet ippreżentata fit-22 ta' Jannar, 2019, li biha eċċepixxa:

1. *Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIIII tal-1979 qed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap. 319;*

2. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

3. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti għanhdom iġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna;*

4. *Illi fil-mertu qed jiġi umilment rilevat illi l-Att XXIIII tal-1979, li bih ġie introdott l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, jikkostitwixxi liġi ad hoc li l-iskop indiskuss tagħha kien illi fl-interess ġenerali jiżgura akkomodazzjoni għal diversi persuni li effettivament kienu ser jiġu żgumbrati minn djarhom, fi skala pjuttost konsiderevoli. Dan ifisser li tali artikolu tal-liġi ma jikkostitwixxix teħid forzuż tal-proprjetà jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea. Illi sabiex wieħed jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi svestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà, meta fil-każ odjern l-istat sempliċement irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, liema sitwazzjoni kienet inħolqot sussegwentement għal interpretazzjonijiet tal-Qrati Maltin għal Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, mingħajr però ma ppreġudika d-drittijiet tar-rikorrenti qua proprjetarji tal-fond de quo;*

5. *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'dawk il-każijiet fejn dawn il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà u mhux iċaħħdu lis-sid mill-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli;*

6. *Illi inoltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur li jiġi pretiż minn sid il-fond bħala kumpens tal-użu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond iġib fis-suq. Il-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta,*** *irrikonoxxiet li 'State control over level 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.' Illi l-awment tal-kera kif kontemplat taħt l-Artikolu 12 jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-privat għaldaqstant mhux il-każ li wieħed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq (Philip Amato Gauci vs Avukat Ġenerali et, Rik. Nru. 37/01 FS), deċiża fis-26 ta' Mejju, 2006;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġni wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali;*

8. *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern, 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 dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

10. *Illi jiġi enfasizzat li fil-każijiet **Amato Gauci vs Malta, Saliba vs Malta,** u **Ghigo vs Malta**, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Id-deċiżjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-każijiet partikolari;*

11. *Illi mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

12. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Rat ir-Risposta ta' Herman Joseph Borg (K.I. 369065M) bħala mandatarju speċjali għan-nom u in rappreżentanza ta' **Carmelo Borg** (K.I. 234026M) u **Anne Borg** (K.I. 439431M) (minn issa 'l quddiem "l-intimati Borg"), li ġiet ippreżentata fil-11 ta' Frar, 2019, li biha eċċepew:

1. *Illi l-esponenti, iben l-intimati Carmelo Borg u Anne Borg bħala mandatarju speċjali għan-nom u in rappreżentanza tagħhom qed jippreżenta risposta għat-talbiet tar-rikorrenti sabiex jissalvagwardja l-interessi tagħhom fil-liġi bħala l-inkwilini tal-fond 40, 'Christus Regnat', Triq Anġlu Mallia, Birkirkara (Prokura annessa u mmarkata DOK. HB1);*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titlu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, Carmelo Borg u Anne Borg ma humiex il-leġittimi kontraditturi tat-talbiet tar-rikorrenti għaliex ċertament ma jistax jiġi dikjarat li huma b'xi mod qed jilledu d-drittijiet Kostituzzjonali u dawk imħarsa mill-Konvenzjoni Ewropea tar-rikorrenti stante li huma ma kellhom u ma għandhom ebda poter leġislattiv u ċertament ma hemm l-ebda ness bejn il-ksur tad-drittijiet lamentati mir-rikorrenti u l-aġir tal-istess Carmelo Borg u Anne Borg;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rimedji mitluba mir-rikorrenti ma humiex kompatibbli mal-azzjoni promossa mir-rikorrenti. Fl-azzjoni mressqa mir-rikorrenti, imkien ma hemm xi talba sabiex id-dispożizzjonijiet tal-Liġi li minnhom jilmentaw jiġu dikjarati li ma humiex in konformità mal-Kostituzzjoni ta' Malta jew li jmorru kontra d-dispożizzjonijiet tal-Konvenzjoni Ewropea. Għaldaqstant wieħed ma jistax fiċ-ċirkostanzi jilmenta minn aġir li skont hu leżiv tad-drittijiet kostituzzjonali tiegħu u dawk imħarsa mill-Konvenzjoni Ewropea u fl-istess nifs jirrikonoxxi li l-istess aġir li jilmenta minnu huwa in linea ma' dispożizzjoni statutorja tal-Liġijiet tal-pajjiż u bl-ebda mod ma jattakka l-validità ta' dik id-dispożizzjoni statutorja;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu fost affarijiet oħra mhux biss ir-rikorrenti ma sofrewx ksur tad-drittijiet tagħhom imħarsa taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda l-istess dispożizzjonijiet tal-liġi ma humiex applikabbli għaċ-ċirkostanzi tal-każ in eżami;*

6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost ir-rikorrenti illum jirċievu kera għal fond mertu tal-kawża li tenut kont taċ-ċirkostanzi kollha tal-każ jikkostitwixxu fair rent u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza tal-Qrati nostrani ma jistgħux isostnu li qed jiġu leżi xi drittijiet tagħhom kif vantat minnhom fir-rikors promutur (kopja tal-irċevuti annessi u mmarkati Dok. HB2 u Ċedola ta' Depożitu annessa u mmarkata Dok. HB3);*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu privi minn kull fundament ġuridiku u fattwali kif ser jiġi ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Bl-ispejjeż.

Dikjarazzjoni ġuramentata ta' Herman Joseph Borg (Karta tal-Identità numru 369065M) bħala mandatarju speċjali għan-nom u in rappreżentanza ta' Carmelo

Borg (Karta tal-identità numru 234026M) u Anne Borg (Karta tal-identità numru 439431M):

1. *Illi l-ġenituri tiegħi ċertament li ma kisru d-drittijiet ta' ħadd;*
2. *Illi huma qegħdin joqogħdu fil-post li dwaru qed issir il-kawża b'titolu ta' kera skont il-liġi;*
3. *Illi huma dejjem ħallsu l-kera li ntalbet minnhom u dejjem ġiet aċċettata;*
4. *Illi kien biss fl-aħħar skadenza li l-kera kellha tiġi depożitata l-Qorti;*
5. *Illi ommi u missieri għandhom fuq id-disgħin sena u m'għandhomx fejn imorru joqogħdu.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-10 ta' Lulju, 2019, fejn il-partijiet ingħataw il-fakoltà li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

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

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

Permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia datat 15 ta' Ottubru, 1963 Philip Grima, illum mejjet, missier ir-rikorrenti Doreen u Joseph Grima u r-raġel tar-rikorrenti Georgina Grima, kien ikkonċeda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal perijodu ta' sbatax-il sena, il-fond 40, ġia 59, 'Christus

Regnat', Triq Anġlu Mallia, Birkirkara, lill-intimati konjuġi Borg, u dan b'effett mill-15 ta' Ottubru, 1963. Il-konjuġi Borg kienu jħallsu sub-ċens annwu u temporanju fl-ammont ta' LM32 fis-sena, liema ammont ta' ċens kien pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja għalqet fil-15 ta' Ottubru, 1980, u fiż-żmien meta skadiet din il-konċessjoni enfitewtika, kienu laħqu daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 sabiex b'hekk ladarba l-fond inkwistjoni kien jikkostitwixxi l-unika residenza tal-intimati konjuġi Borg, li huma ċittadini ta' Malta, huma baqgħu fil-pussess tal-istess fond b'titolu ta' kera, liema kirja kienet ukoll regolata bil-liġi, u għalhekk ma kinitx tirrifletti l-livell ta' kera fis-suq tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jikkontendu li missierhom kien ikkonċeda l-użu ta' dan il-fond b'titolu ta' ċens temporanju għal perijodu ta' sbatax-il sena għax kien xtaq li jevita r-restrizzjonijiet tar-*Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance,* u l-impożizzjoni ta' kera bir-rati tal-1914, u għalhekk l-intenzjoni ta' Philip Grima kienet li mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja huwa jkun jista' jieħu lura l-imsemmija proprjetà mingħajr l-okkupazzjoni ta' terzi. Madanakollu sena qabel ma din il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiemha, daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u b'hekk il-konjuġi Borg ngħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera regolata mil-liġi u li ma tirriflettix il-valuri fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li bid-dħul fis-seħħ ta' din il-liġi, huma sfaw spussessati mill-imsemmija proprjetà tagħhom, u sfaw suġġetti għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin, meta huma ma setgħux jipprevedu dan u ma xtaqux li dan iseħħ. Għal din is-sitwazzjoni huma baqgħu ma ngħataw l-ebda kumpens xieraq. Ir-rikorrenti qalu wkoll li hu impossibbli għalihom li xi darba jieħdu lura l-pussess tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u dan bi ksur għad-dritt ta' proprjetà tagħhom. In vista ta' dawn il-lanjanzi kollha, ir-rikorrenti qegħdin isostnu li huma

għandhom dritt għal kumpens, u għall-ħlas ta' danni kemm materjali kif ukoll danni morali li ġew sofferti minnhom. Fit-talbiet tagħhom lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ingħata dritt ta' lokazzjoni lill-konjuġi Borg, liema dritt jagħmilha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom; tiddikjara u tiddeċiedi li d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom qegħdin jiġu vvjolati bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk ir-rikorrenti għandhom jingħataw rimedju xieraq. Inoltre r-rikorrenti talbu lill-Qorti tiddikjara li l-Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-ħlas tad-danni sofferti minnhom.

Min-naħa tiegħu l-konvenut Avukat Ġenerali wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt minħabba li ma kien hemm xejn li għamel hu li kiser jew illeda d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Ġie eċċepit ukoll li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom li abbażi tiegħu saret din l-azzjoni. Eċċezzjoni oħra li tqajmet hija fis-sens li l-Att XXIII tal-1979 hu liġi *ad hoc,* li saret fl-interess ġenerali sabiex tassigura li persuni li kieku kienu ser jiġu żgumbrati minn djarhom, ikollhom akkomodazzjoni. Qal ukoll li din il-liġi ma wasslet għall-ebda teħid forzuż tal-proprjetà, iżda biss għal kontroll fl-użu tagħha, minħabba li l-interess tal-Istat kien li tiġi regolarizzata sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni. L-Avukat Ġenerali eċċepixxa wkoll li sa fejn l-iskop pubbliku li għalih ġiet introdotta din il-liġi kellu skop soċjali, it-tnaqqis fid-dħul li qegħdin jilmentaw minnu r-rikorrenti hu kontrobilanċjat mal-marġni wiesgħa li jgawdi l-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali.

L-intimati konjuġi Borg eċċepew li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà mertu tal-kawża li abbażi tiegħu saret l-azzjoni odjerna. Qalu wkoll li huma mhumiex leġittimi kontradditturi minħabba li min-naħa tagħhom huma m'għamlu xejn li bih jista' jintqal li qegħdin jilledu d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti, peress li ma kellhom l-ebda poter leġiżlattiv li seta' wassal għas-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti. L-intimati konjuġi Borg eċċepew ukoll li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti mhumiex kompatibbli mal-azzjoni promossa minnhom, minħabba li m'hemm ebda talba sabiex xi dispożizzjoni tal-liġi tiġi dikjarata mhux konformi mal-Kostituzzjoni jew mal-Konvenzjoni Ewropea. Barra minn hekk intqal ukoll li m'hemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, u l-fatt li r-rikorrenti jirċievu ammont ta' kera li hija meqjusa ġusta ma jwassal għall-ebda ksur tad-dritt ta' proprjetà tagħhom, kif protett bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea.

Provi u riżultanzi

Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika temporanja datat 15 ta' Ottubru, 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia[1]; kopja ta'ċertifikat maħruġ minn Identity Malta li jgħid li l-fond numru 40, ġia 59, 'Christus Regnat', Triq Anġlu Mallia, Birkirkara, mhux dekontrollat[2]; kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Philip Grima, awtur fit-titolu tar-rikorrenti[3]; kopja tat-testment sigriet ta' Philip Grima bid-data tat-18 ta' Ġunju, 2007[4]; dokumentazzjoni marbuta mal-apertura tas-suċċessjoni ta'

[1] *A fol.* 8 tal-proċess.
[2] *A fol.* 11 tal-proċess.
[3] *A fol.* 12 tal-proċess.
[4] *A fol.* 13 tal-proċess.

Philip Grima bid-data tal-5 ta' April, 2016[5]; kopja taċ-ċertifikati tat-testmenti sigrieti u pubbliċi fir-rigward tal-mejjet Philip Grima[6]; u estratt mid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-1 ta' Diċembru, 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar.[7]

Ir-rikorrenti **Doreen Grima** fl-*affidavit* tagħha[8] qalet li missierha Philip Grima, kien wiret il-fond bin-numru 40, ġia 59, 'Christus Regnat', Triq Anġlu Mallia, Birkirkara, u kien ikkonċeda l-istess fond b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimat Carmelo Borg permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Ottubru, 1963 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Cachia għal perijodu ta' sbatax-il sena, versu s-subċens annwu u temporanju ta' tnejn u tletin Lira Maltin (LM32) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti Doreen Grima żiedet tgħid li meta din il-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet fi tmiemha, il-konjuġi Borg xorta waħda baqgħu jgħixu fl-istess fond b'titolu ta' kera minħabba li fil-frattemp laħqu daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, li taw dritt ta' lokazzjoni lil persuni li kienu jgħixu f'fond suġġett għal konċessjoni enfitewtika temporanja, fejn dan il-fond kien jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tagħhom. Ix-xhud żiedet tgħid li minkejja li l-kera fis-sena kellha tiżdied perjodikament, il-konjuġi Borg baqgħu jħallsu rata ta' €203 fis-sena. Doreen Grima kompliet tgħid li dan il-fond ma ġiex dekontrollat, u minkejja li l-konċessjoni enfitewtika skadiet fil-15 ta' Ottubru, 1980, il-konjuġi Borg baqgħu jgħixu fil-fond inkwistjoni stante li kienu ċittadini Maltin u stante li l-fond inkwistjoni kien ir-residenza ordinarja tagħhom, u dan bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrenti Doreen Grima spjegat kif wara l-mewt ta' missierha, kienet saret id-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-1 ta'

[5] *A fol.* 15 tal-proċess.
[6] A fol. 16 tal-proċess.
[7] A fol. 18 tal-proċess.
[8] A fol. 24 tal-proċess.

Diċembru, 2016, fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar, u għalhekk tħallset it-taxxa dovuta fuq dan il-fond. Qalet li fl-ewwel ftit snin wara l-1980, il-konjuġi Borg kienu jħallsu l-kera fuq il-fond lil missierha, u wara mewtu din il-kera bdiet titħallas lir-rikorrenti bħala l-eredi tiegħu. Dan l-ammont ta' kera kien jiżdied darba kull ħmistax-il sena, filwaqt li bis-saħħa ta' tibdil fil-liġi li kien sar fis-sena 2010, l-ammont ta' kera beda jiżdied kull tliet snin minflok kull ħmistax-il sena. Ix-xhud sostniet illi din mhix kera ġusta għall-proprjetà tagħhom u qalet li m'hawn l-ebda dar f'Malta li l-valur lokatizju tagħha fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ekwivalenti għal tmenin lira Maltin (LM80) fis-sena. Żiedet tgħid li dan jammonta għal ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti, minħabba li meta missierha kkonċeda l-fond inkwistjoni b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja, dan kien għamlu bil-ħsieb li jkun jista' jieħu lura l-pussess tal-fond, iżda minflok, sena biss qabel skadiet il-konċessjoni enfitewtika, kien hemm tibdil fil-liġi li minħabba fih r-rikorrenti ma setgħux jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom. Ir-rikorrenti Doreen Grima qalet li r-rikorrenti bdew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex huma jkunu jistgħu jirċievu l-kera massima għall-fond, *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, ossia massimu ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-fond inkwistjoni, għalkemm żiedet tgħid ukoll li lanqas dan ma jkun jammonta għall-valur tal-proprjetà fis-suq miftuħ. Ix-xhud ikkonkludiet billi qalet li din il-kawża kellha ssir sabiex ir-rikorrenti jiġu kkumpensati għad-danni kollha sofferti minnhom, kemm dawk materjali kif ukoll dawk morali.

Min-naħa tagħhom l-intimati konjuġi Borg ippreżentaw kopja ta' prokura li saret minnhom favur binhom Herman Joseph Borg[9]; kif ukoll kopja tal-ktieb tal-kera li kienu jħallsu fuq il-fond mertu tal-kawża[10]; u kopja ta' ċedola ta'

---

[9] *A fol.* 40 tal-proċess.
[10] *A fol.* 44 tal-proċess.

depożitu ta' kera numru 177/2019 ippreżentata fil-Qorti tal-Maġistrati (Malta), wara li r-rikorrenti f'din il-kawża ma baqgħux jaċċettaw il-kera offruta lilhom mill-intimati.[11]

Fl-udjenza tat-13 ta' Frar 2019 il-Qorti ħatret lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala espert tekniku sabiex tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-fond mertu tal-kawża fis-suq miftuħ tal-proprjetà għall-perijodu bejn it-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika fil-15 ta' Ottubru, 1980 sal-31 ta' Diċembru, 2017, kull ħames snin.

L-intimat **Carmelo Borg** fl-*affidavit* tiegħu qal[12] li hu u l-mara tiegħu ilhom jgħixu fil-fond 40, Christus Regnat, Triq Anġlu Mallia, Birkirkara, mis-sena 1963, u min-naħa tagħhom huma dejjem ħallsu l-kera dovuta. Qal li kienet biss l-aħħar kera dovuta li ma ġietx aċċettata mis-sidien u li ġiet depożitata l-Qorti. Ix-xhud qal li huwa għandu 92 sena, filwaqt li l-mara tiegħu għandha 87 sena, u ma joħorġux mid-dar. Qal ukoll li huma m'għandhom l-ebda residenza alternattiva fejn imorru joqogħdu. L-intimata **Anne Borg** fl-*affidavit* tagħha[13], ikkonfermat il-fatti u d-dettalji mogħtija minn żewġha Carmelo Borg fl-*affidavit* tiegħu.

Waqt l-udjenza tal-1 ta' Marzu, 2019 sar il-kontroeżami tar-rikorrenti **Doreen Grima**[14], li qalet li minkejja li missierha qatt ma talab lill-konjuġi Borg iħallsu xi kera ogħla minn dik li kienu qed iħallsu kif stabbilit bil-liġi, minħabba li huma kienu jafu li kellhom jimxu mal-liġi tal-1979, min-naħa l-oħra huma dejjem ħassew li dan l-ammont ta' kera li kienu qegħdin jitħallsu ma kienx wieħed

[11] *A fol.* 65 tal-proċess.
[12] *A fol.* 80 ta-proċess.
[13] *A fol.* 81 tal-proċess.
[14] *A fol.* 82 tal-proċess.

xieraq. Ix-xhud ikkonfermat ukoll li r-rikorrenti fetħu proċeduri separati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera mħallsa mill-intimati Borg tiġi riveduta.

Il-perit tekniku ġudizzjarju Marie Louise Caruana Galea ppreżentat ir-relazzjoni tagħha fit-23 ta' April 2019[15], wara li żammet aċċess fil-fond mertu tal-kawża fit-13 ta' Marzu 2019. L-espert tekniku waslet għall-konklużjoni li l-valur tal-proprjetà inkwistjoni fis-suq miftuħ tal-proprjetà llum il-ġurnata huwa ta' mitejn u tletin elf Euro (€230,000), u l-valur lokatizju tagħha fil-preżent hu ta' sebat elef u mitejn Euro (€7,200) fis-sena. L-espert tekniku ġudizzjarju ppreżentat stima ta' kemm kien il-valur lokatizju tal-imsemmi fond fuq medda ta' snin, bejn l-1980 u l-2017.

Permezz ta' nota tal-14 ta' Mejju 2019, l-intimati ppreżentaw għadd ta' domandi in eskussjoni tal-perit tekniku[16], filwaqt li r-risposti tal-perit tekniku ġew ippreżentati permezz ta' nota tal-24 ta' Ġunju, 2019.[17]

Konsiderazzjonijiet legali

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti qegħdin jilmentaw li ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' proprjetà li ddevolviet fuqhom mill-wirt ta' Philip Grima, missier u żewġ ir-rikorrenti rispettivament, u dan bit-tħaddim tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bis-saħħa ta' liema liġi l-intimati konjuġi Borg ċenswalisti li kienu ngħataw titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja fuq dar residenzjali,

[15] *A fol.* 87 tal-proċess.
[16] *A fol.* 110 tal-proċess.
[17] *A fol.* 113 tal-proċess.

kellhom id-dritt li jikkonverti t-titolu enfitewtiku f'wieħed lokatizju, u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li t-tħaddim tal-Artikolu 12 kollu kemm hu, iżda partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, qiegħed jagħti dritt ta' lokazzjoni lill-intimati konjuġi Borg, filwaqt li jagħmilha impossibbli li r-rikorrenti jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom. In vista ta' dan ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom qegħdin jiġu vvjolati bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għalhekk talbu lill-Qorti tagħtihom rimedju xieraq għal dan, fosthom billi tikkundanna lill-Avukat Ġenerali għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnhom.

Min-naħa tagħhom l-intimati konjuġi Borg wieġbu li huma mhumiex leġittimi kontraditturi f'dawn il-proċeduri minħabba li huma m'għamlu xejn sabiex jilledu l-jeddijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti. Eċċepew ukoll li r-rimedji mitluba mir-rikorrenti mhumiex kompatibbli mal-azzjoni promossa minnhom minħabba li dawn ma ressqu ebda talba sabiex il-Qorti tiddikjara li hemm xi dispożizzjoni tal-liġi li mhix konformi mal-Kostituzzjoni jew mal-Konvenzjoni Ewropea. Il-konjuġi Borg eċċepew ukoll li sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jirċievu ammont ta' kera li tista' titqies li tammonta għal *fair rent*, ma jistax jintqal li hemm xi ksur tad-dritt ta' proprjetà tar-rikorrenti anki minħabba li dawn mhumiex qegħdin jiġu pprivati mill-proprjetà tagħhom.

L-intimat Avukat Ġenerali eċċepixxa li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, u li t-talbiet tagħhom huma infondati kemm

fil-fatt kif ukoll fid-dritt. Eċċepixxa wkoll li meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, il-valur pretiż mis-sid ma jistax jitkejjel mal-valur tal-proprjetà fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ġie eċċepit ukoll da parti tal-Avukat Ġenerali li ma kien hemm ebda teħid forzuż tal-proprjetà da parti tal-konvenuti jew tal-Istat, iżda kien hemm biss kontroll tal-użu tal-proprjetà fil-parametri tal-Konvenzjoni Ewropea, bl-għan aħħari jkun wieħed soċjali, dak li jaħseb sabiex kulħadd ikollu l-akkomodazzjoni tiegħu, u għalhekk il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti.

Jirriżulta li r-rikorrenti huma eredi tal-mejjet Philip Grima, li kien ikkonċeda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja l-fond bin-numru 40, ġia 59, 'Christus Regnat', Triq Anġlu Mallia, Birkirkara, versu l-ħlas ta' subċens annwu u temporanju ta' tnejn u tletin Lira Maltin (LM32) fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti jikkontendu li dak iż-żmien l-awtur fit-titolu tagħhom kien ingħata parir legali li jagħmel hekk sabiex jevita l-effetti tad-dispożizzjonijiet tar-*Rent Restrictions (Dwelling Houses) Ordinance,* li permezz tagħhom il-fond inkwistjoni kien jisfa rekwiżizzjonat u l-kera imposta fuqu kienet tiġi stabbilita skont il-valuri tas-suq fis-sena 1914. Il-ħsieb ta' Grima kien li wara li jgħaddi t-terminu tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, il-fond kellu jerġa' jirritorna lura fil-pussess tiegħu. Madanakollu sena biss qabel din il-konċessjoni enfitewtika temporanja ġiet fi tmiemha, daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijet tal-Att XXIII tal-1979, li bis-saħħa tagħhom il-konjuġi Borg ingħataw il-kirja tal-fond inkwistjoni minħabba li kienu ċittadini Maltin u l-fond inkwistjoni kien jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tagħhom, u għalhekk il-fond inkwistjoni minflok ma rritorna bil-pussess battal għand il-familja Grima, dan baqa' jiġi gawdut mill-intimati konjuġi Borg, li min-naħa tagħhom kienu jħallsu ammont ta' kera li wkoll kien regolat bil-liġi. Huwa għalhekk li r-

rikorrenti qegħdin jilmentaw li hemm ksur tad-drittijiet proprjetarji tagħhom, u li nħolqot sitwazzjoni li lilhom sfurzathom jidħlu f'relazzjoni ta' sidien fil-konfront tal-intimati konjuġi Borg li ngħatalhom id-dritt li jikkonvertu t-titolu tagħhom f'wieħed ta' kera b'mod indefinit, u b'dan il-mod is-sidien tal-post sfaw imċaħħda mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq. Ir-rikorrenti qalu wkoll li l-piż li qegħdin jintalbu jġorru huma bħala sidien tal-proprjetà, ġab toqol u telf li ma kienx previst minnhom meta l-awtur fit-titolu tagħhom kien ta sub-konċessjoni enfitewtika temporanja tal-fond.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li bil-mod kif jitħaddmu d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12, partikolarment l-artikolu 12(2), tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, huma sfaw fl-impossibilità li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom, kif ukoll li d-drittijiet tagħhom bħala sidien tal-proprjetà qegħdin jiġu vvjolati bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għal dan il-Qorti għandha tagħti rimedji xierqa.

L-artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi illi:

> "Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm dispożizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) Għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) Li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (c) Li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta ..."

Min-naħa l-oħra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> "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-dispożizzjonijiet 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."

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* l-Avukat Ġenerali u George u Maria Assunta Zammit**[18], sar riferiment għall-interpretazzjoni mogħtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

> *"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom,** 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden,** 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland (GC)**, no. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland.**)"*

[18] P.A. (Sede Kostituzzjonali), 29.11.2018.

F'din id-deċiżjoni il-Qorti kompliet tgħid illi huma tlieta r-rekwiżiti li għandhom jiġu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat titqies li hija waħda permissibbli, u għalhekk irid jiġi analizzat jekk il-miżura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali, jekk l-iskop tal-miżura jilħaqx għan leġittimu u jekk il-miżura li tkun ittieħdet żammitx bilanċ proporzjonat bejn l-għan soċjali, u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fir-rigward tal-ewwel element, il-Qorti għamlet riferiment għal dak li qalet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fid-deċiżjonijiet tagħha:

> *"The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see **The former King of Greece & Others vs Greece** (GC) no. 25701/94 §79, ECHR 2000-XII, with further references, and Iatridis, cited above §58.*
>
> *The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently acessible, precise and foreseeable in their application (**Broniowski vs Poland,** (GC), no. 31443/96 §147, ECtHR 2004-V); ara wkoll **Amato Gauci vs Malta,** (QEDB no. 47045/06, §53, 15 September 2009)."*

Ir-rikorrenti Doreen Grima saħqet fl-*affidavit* tagħha li l-ġenituri tagħha lura fl-1963 kienu kkonċedew il-fond inkwistjoni b'titolu ta' enfitewsi temporanja bl-iskop li l-fond ikun jista' jirriverti lura fil-pussess tagħhom sbatax-il sena wara. Fl-1963 ma kien hemm l-ebda mod kif missier ir-rikorrenti seta' jbassar li sittax-il sena wara kien ser ikun hemm intervent leġizlattiv li bis-saħħa tiegħu l-fond inkwistjoni ma kienx ser jirriverti awtomatikament fil-pussess tiegħu, u li ċ-ċenswalisti kien ser jingħatalhom id-dritt li jikkonvertu t-titolu tagħhom f'wieħed ta' kera b'mod indefinit. Huwa in vista ta' dan li l-Qrati tagħna spiss

ippronunzjaw ruħhom li l-qafas leġiżlattiv introdott bl-Att XXIII tal-1979, senjatament bl-artikoli 12(2) u (3) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, stante li ma kienx hemm il-*foreseeability* rikjesta meta dawn id-dispożizzjonijiet iddaħħlu fis-seħħ u s-sidien tal-proprjetà ma setgħux jirregolaw ruħhom b'mod li jipproteġu l-interessi tagħhom mad-dħul fis-seħħ tal-imsemmija dispożizzjonijiet.

Il-Qorti kkonsidrat li l-Att XXIII tal-1979 mingħajr dubju kien iddaħħal għal skop soċjali, dak li persuni li kienu fi stat ta' inċertezza minħabba li titolu enfitewtiku li kienu jgawdu kien wasal biex jiskadi, ma jiġux żgumbrati mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, imma jingħataw titolu lokatizju. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ippronunzjat ruħha diversi drabi f'dan ir-rigward, fis-sens li l-Istat igawdi minn marġni wiesgħa ta' apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali lokali, u għalhekk għandu jkollu l-libertà li jilleġiżla b'mod li jindirizza dawk il-ħtiġijiet. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **James *vs.* United Kingdom**[19], intqal is-segwenti dwar dan l-element:

> "*Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, **The Handyman judgment,** of 7 December 1976, Series A no. 24, p. 22 para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation*

[19] QEDB, 21.02.1985.

available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, is it bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."

Madanakollu dan ir-rekwiżit tal-ħtieġa soċjali, irid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-element tal-proporzjonalità tal-miżura adottata mill-Istat, u dan minħabba li l-Qrati f'sitwazzjonijiet simili dejjem iridu jaċċertaw ruħhom li l-miżura introdotta toħloq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-intimati min-naħa l-waħda, u l-interess tas-sid privat, ir-rikorrenti, min-naħa l-oħra. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Hutten-Czapska *vs.* Poland**[20], intqal:

"*Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State, including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights ... In each case involving an alleged violation of the Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden."*

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Zammit and Attard Cassar *vs.* Malta**[21] il-Qorti rriaffermat il-prinċipji ċċitati f'sentenzi ewlenin dwar il-kontroll tal-użu tal-proprjetà privata:

"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

[20] QEDB, 19.06.2006.
[21] QEDB, 30.07.2015.

> *must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlords' property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see* ***Immobiliare Saffi vs Italy,*** *(GC), no. 22774/93, §54, ECHR 1999 – V, and* ***Broniowski,*** *§151)."*

Il-lanjanza ewlenija tar-rikorrenti tikkonċerna l-mod kif ġew milquta retroattivament dawk il-konċessjonijiet enfitewtiċi li ġew ikkuntrattati qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, u huma diversi s-sentenzi mogħtija mill-Qrati tagħna li jistabbilixxu li d-dħul fis-seħħ ta' dawn id-dispożizzjonijiet leġiżlattivi jiksru d-drittijiet fundamentali tal-individwi kif sanċiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni ġia ċitata fl-ismijiet **Brian Psaila *vs.* l-Avukat Ġenerali u George u Maria Assunta Zammit**, intqal:

> "Huwa fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, li daħal fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979, kellu bħala għan '*a legitimate social aim*'. Madankollu l-piż sabiex jintleħaq dan l-għan ma kellux jintrefa' kollu mis-sid in kwantu kellu jiġi żgurat bilanċ xieraq bejn il-ħtiġijiet tal-interess ġenerali tal-komunità (ir-realtà soċjo-ekonomika tal-pajjiż in ġenerali) u l-ħtieġa għall-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem."

Kemm il-Qrati Maltin kif ukoll il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' spiss waslu għall-konklużjoni li d-dispożizzjonijiet imdaħħla bl-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba li mal-mogħdija tas-snin inħoloq sproporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien privati u dawk tal-inkwilini.

Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Amato Gauci *vs.* Malta**[22], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *"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 ... The Court further considers that the possibility of the tenant leaving the premises voluntarily was remote, especially since the tenancy could be inherited. The Government's contention that transfer of the tenancy by inheritance was improbable was not substantiated and remains to be considered as 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."*

Anki l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni tagħha fl-ismijiet **Albert Cassar et *vs.* Onor. Prim Ministru et**[23], ikkonkludiet illi:

> "Din il-Qorti tosserva li l-Att XXIII tas-sena 1979 li jipprovdi għall-konverżjoni taċ-ċens temporanju għal wieħed ta' lokazzjoni jikkostitwixxi indħil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, stante li permezz tiegħu nħolqot '*forced landlord-tenant relationship'* għal żmien indefinit, b'mod li r-rikorrenti qegħdin isofri deprivazzjoni tal-proprjetà tagħhom, stante li ma jistgħux jużawha biex jabitaw fiha, kif ukoll qed isofru telf finanzjarju sostanzjali bil-kera baxx iffissat mil-liġi."

Il-Qorti hawnhekk tagħmel riferiment ukoll għal dak li qalet il-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe *vs.* l-Avukat Ġenerali et**[24]:

> "Ġialadarba l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 jipprovdi:-

[22] 470456/06.
[23] 22.02.2013.
[24] 25.10.2013.

i. Għall-ħlas ta' kera baxxa ħafna li ma tirriflettix il-valur tal-proprjetà fuq is-suq ... Dan il-provvediment ma jissalvagwardjax l-interessi tas-sid, inkluż dak li jagħmlu l-qligħ mill-proprjetà tagħhom;
ii. Għall-awment ta' kera kull ħmistax-il sena biss;
iii. Għall-mod kif jiġi kkalkolat l-awment fil-kera, ċioe bbażat biss fuq l-indiċi tal-inflazzjoni u ma jistax jaqbeż id-doppju tal-kera li kien jitħallas, mingħajr ma wieħed jikkunsidra l-valur tal-proprjetà bħala fattur rilevanti;
iv. Għall-fatt li jekk il-partijiet ma jaqblux dwar il-kondizzjonijiet tal-kirja, eskluż dawk li huma regolati mil-liġi, allura l-uniku rimedju li għandu s-sid hu li jirreferi l-każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;
v. Għal stat ta' inċertezza rigward ta' meta s-sid ser ikollu dritt jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu. Għaddew diġà aktar minn għoxrin (20) sena minn meta skadiet l-enfitewsi. Inċertezza li teżisti minkejja li t-tifsira ta' inkwilina ġiet ristretta wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009;
vi. Għal nuqqas ta' garanziji proċedurali sabiex is-sid ikun jista' jieħu lura l-pussess ta' ħwejġu f'każijiet fejn ikollu bżonn il-proprjetà per eżempju għall-użu personali tiegħu jew ta' membri tal-familja jew fejn iċ-ċenswalist ma jimmeritax li jingħata protezzjoni;

Il-Qorti ser tiddikjara li dan il-provvediment imur kontra d-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif protett fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan hu provvediment li għadu kif kien meta ġie introdott fl-1979, u hu altru milli evidenti li l-piż finanzjarju għadu sal-lum mixħut kollu fuq dawk is-sidien privati li huma milquta minn dan il-provvediment.

...

L-Ewwel Qorti għarfet illi l-Att XXIII tal-1979 (li bis-saħħa tiegħu daħal l-artikolu 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158), kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien '*a legitimate social policy'* iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintrefa' kollu mis-sid għax 'irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalità. L-ewwel Qorti imbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalità huwa għal kollox nieqes, u din il-Qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqs kemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament ikun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Ġenerali jsejħilha 'realtà ekonomika'. Meta imbagħad tqis ukoll li l-kera tiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' *social housing* – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel Qorti."

Il-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni kienet ingħatat lill-intimat Carmelo Borg lura fis-sena 1963, bl-iskop li l-proprjetà inkwistjoni tirriverti lura fil-pussess tal-predeċessur fit-titolu tar-rikorrenti wara sbatax-il sena. Preċiżament sittax-il sena wara li kienet ingħatat din il-konċessjoni, iddaħħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, li bis-saħħa tagħhom l-intimati konjuġi Borg ġew protetti fil-pussess ta' din il-proprjetà billi ngħataw titolu lokatizju li jibqa' jiġġedded għall-perpetwità, sabiex b'hekk ir-rikorrenti ġustament illum qegħdin jilmentaw li huma qegħdin fl-impossibilità li jirriprendu l-proprjetà tagħhom, u dan wara li bħala familja ilhom sprovvisti minn din il-proprjetà għal dan iż-żmien kollu.

Il-Qorti tirrikonoxxi li minkejja l-emendi leġiżlattivi li saru tul is-snin, partikolarment bl-emendi li ġew introdotti bl-Att XXVII tal-2018, bir-rikorrenti li qegħdin jibbażaw l-azzjoni li bdew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fuq dawn l-emendi, il-pożizzjoni tar-rikorrenti bħala sidien tal-proprjetà ftit li xejn inbidlet, u l-leġiżlatur baqa' jagħmel distinzjoni bejn is-suq liberalizzat u proprjetajiet milquta minn restrizzjonijiet bħal dawk introdotti bl-Att XXIII tal-1979. Id-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 biddel is-sitwazzjoni tar-rikorrenti biss inkwantu li ġie stabbilit li ż-żieda fil-kera ser tibda jsir kull tliet snin u mhux aktar kull ħmistax-il sena. Anki dawn l-emendi ġew indirizzati fid-deċiżjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe *vs.* Avukat Ġenerali**, ġia ċitata, fejn intqal:

> "Il-fatt li l-kera hi rivedibbli kull tliet snin mhijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq li ssemma' hawn fuq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi tal-inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kap. 158. Liġi li għall-finijiet ta' kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalità fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kondizzjoni tiegħu."

Inoltre ġie stabbilit fl-istadju tal-ġbir tal-provi, li minkejja dan it-tibdil fil-liġi, ir-rikorrenti mhuma jirċievu l-ebda żieda fil-kera li titħallas lilhom, u l-intimati konjuġi Borg baqgħu jħallsu l-ammont ta' €203 fis-sena għal dawn is-snin kollha. Il-Qorti kkonsidrat li għal dawn is-snin kollha r-rikorrenti ġarrew waħedhom il-piż tar-realtà soċjali li lura fis-sena 1979 għamlitha impellenti li jiddaħħlu salvagwardji leġiżlattivi maħsuba biex ma jkunx hawn persuni li jitilfu s-saqaf ta' fuq rashom, iżda din il-liġi imponiet ukoll fuq is-sidien sitwazzjoni ta' kontroll fir-rigward tal-ammont ta' kera li jistgħu jirċievu, b'tali mod li nħoloq żbilanċ kontra s-sidien li huwa ta' preġudizzju għalihom, billi għad li r-rata ta' ċens li kien beda jitħallas fis-sena 1963 kien realistiku u ġust għas-sitwazzjoni soċjoekonomika prevalenti f'dak iż-żmien, madanakollu r-rata ta' kera stabbilita u l-awment sussegwenti fil-kera baqgħu dejjem jinħadmu abbażi taċ-ċens kif kien ġie stipulat oriġinarjament.

Fid-deċiżjoni ġia ċitata fl-ismijiet **Brian Psaila** ***vs.*** **l-Avukat Ġenerali et**, intqal li l-liġi ddaħħlet b'mod li ma saret l-ebda distinzjoni dwar jekk is-sidien li kienu ser jintlaqtu bid-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 kellhomx proprjetà alternattiva jew kapital ieħor, jew jekk is-sidien ta' dawn il-proprjetajiet kinux qegħdin jintalbu jiċċaħħdu mill-uniku proprjetà li seta' kellhom. Din is-sitwazzjoni wasslet lill-Qrati tagħna u lill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li jiddeċiedu li f'din is-sitwazzjoni l-piż soċjali u finanzjarju qiegħed jinġarr kollu mis-sidien, meta huwa l-Istat li għandu l-obbligu li jipprovdi akkomodazzjoni soċjali lil dawk il-kategoriji ta' nies li l-inqas jifilħu.

Il-Qorti kkonsidrat li r-rikorrenti mhux biss sfaw imċaħħdin mill-pussess tal-proprjetà tagħhom għal dawn is-snin kollha, iżda wkoll li mhumiex qegħdin jirċievu dħul ġust u realistiku fil-kuntest ta' suq liberalizzat tal-kera, speċjalment wara l-1995 'l quddiem.

Sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw ukoll minn ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tqis li f'każijiet ta' din ix-xorta, it-teħid mhux biss kien forzuż, iżda l-kumpens illi beda jingħata lis-sidien għal dan it-teħid, kien u għadu wieħed inġust, stante li ma jirrispekkjax il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Josephine Bugeja *vs* Avukat Ġenerali**[25], il-Qorti qalet:

> "... ma hux korrett illi tgħid illi każ ta' konverżjoni ta' ċens temporanju f'wieħed perpetwu ma jintlaqatx bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, li jħares ukoll kontra t-teħid ta' kull 'interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun.' Meta għalaq iċ-ċens temporanju s-sid kellu jikseb il-proprjetà sħiħa tal-immobbli – bis-saħħa tal-liġi, iżda, jittieħed għal dejjem l-utili dominju – sehem sostanzjali mill-jedd ta' proprjetà – u għalhekk bl-ebda mod ma jista' jingħad illi ma tteħidlu ebda interess jew dritt fuq il-proprjetà. **Essenzjalment, mela, kull teħid ta' jus in re jintlaqat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni."** (enfasi miżjud mill-Qorti)."

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti qiegħda tiddeċiedi li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern hemm leżjoni kemm tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju għal tali vjolazzjoni, billi fost l-oħrajn qegħdin jitolbu li l-Qorti tiffissa kumpens xieraq li jirrifletti l-fatt li huma ilhom imċaħħdin mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom għal dawn is-snin kollha. Il-Qorti tibda billi tagħmel riferiment għal dak li ntqal f'diversi sentenzi tal-Qrati tagħna li n-natura ta' danni li jiġu likwidati mill-qorti fi proċedimenti ta' natura kostituzzjonali huma differenti mid-danni li jistgħu jiġu likwidati f'kawża ċivili għad-danni. F'deċiżjoni fl-ismijiet **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et *vs.* Avukat Ġenerali et**[26], intqal illi:

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

---

[25] P.A. (Sede Kostituzzjonali), 07.12.2009.
[26] P.A. (Sede Kostituzzjonali), 30.09.2016.

F'deċiżjoni fl-ismijiet **Cassar *vs.* Malta**[27], il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet:

> *"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.*
>
> *...*
>
> *The Court reiterates that an award in respect of pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position he or she would have enjoyed had the breach not occurred (see, mutatis mutandis,* ***Kingsley vs the United Kingdom,*** *(GC) no. 35605/97, §40, ECHR 2002-IV). It therefore considers that interest should be added to the award in order to compensate for the loss of value of the award over time (see* ***Runkee and White vs the United Kingdom,*** *nos. 42949/98 and 53134/99, §52, 10 May 2007). As such, the interest rate should reflect national economic conditions such as levels of inflation and rates of interest (see, for example,* ***Akkuç vs Turkey,*** *9 July 1997, Reports of Judgments and Decisions 1997-IV, § 35;* ***Romanchenko vs Ukraine,*** *no. 5596/3, 22 November 2005, § 30, unpublished; and* ***Prodan vs Moldova,*** *no. 49806/99, § 73, ECHR 2004-III (extracts)). It notes that the applicants claimed the statutory rate of eight per cent and the Government's objection in that respect. The Court considers that a rate of five per cent interest is more realistic (see* ***Amato Gauci,*** *cited above, § 78, and* ***Ghigo vs Malta,*** *(just satisfaction) no. 31122/05, § 20, 17 July 2008) thus a one-off payment at 5% interest should be added (see* ***Anthony Aquilina****, cited above, § 72, in fine)."*

Il-Qorti tqis li il-konċessjoni enfitewtika temporanja inkwistjoni kienet skadiet fl-1980, u minn dakinhar ir-rikorrenti sfaw spussessati mill-proprjetà tagħhom, u sabu ruħhom f'sitwazzjoni fejn ta' bilfors kellhom jaċċettaw ħlas ta' ammont ta' kera li kien regolat bil-liġi. In vista tal-konklużjonijiet li waslet għalihom il-perit tekniku ġudizzjarju Marie Louise Caruana Galea, li l-ħlas ta' kera fis-suq miftuħ tal-proprjetà kellu jkun ferm ogħla minn dak li qegħdin iħallsu l-intimati konjuġi Borg, jirriżulta li l-familja tar-rikorrenti ilha minn dakinhar tiġi mċaħħda milli tirċievi kumpens ġust għall-kiri tal-proprjetà tagħha.

[27] 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13).

Il-Qorti tqis li mill-kalkolu tal-valur lokatizju tal-fond inkwistjoni kif maħdum mill-Perit Marie Louise Caruana Galea, jirriżulta li mill-1980 sal-31 ta' Diċembru, 2017, ir-rikorrenti tilfu dħul li jammonta għal madwar €101,114 mill-kera ta' dan il-post. Tenut kont tal-*quantum* ta' kumpens mogħti mill-Qrati tagħna f'kawżi oħra fejn iċ-ċirkostanzi kienu bejn wieħed u ieħor jixxiebhu, u l-fatt li meqjus l-interess pubbliku u l-għan soċjali tal-liġi attakkata, il-kumpens mistħoqq lis-sidien mhux bilfors ikun daqs il-kumpens sħiħ li seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ biss fuq l-indikaturi tas-suq miftuħ[28], il-Qorti tqis illi kumpens ta' tletin elf Euro (€30,000) għad-danni materjali u morali sofferti mir-rikorrenti sal-31 ta' Diċembru, 2017, ikun wieħed xieraq u ġust fiċ-ċirkostanzi, liema kumpens għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat Ġenerali.

L-intimati konjuġi Borg fir-risposta tagħhom saħqu li huma mhumiex leġittimi kontradittturi fil-kawża għax min-naħa tagħhom m'għamlu xejn li seta' jilledi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti tosserva li l-preżenza tal-intimati Borg f'din il-kawża kienet meħtieġa minħabba li huma l-persuni li kienu ilhom jibbenefikaw għal dan iż-żmien kollu mill-effetti ta' liġi li qiegħda tiġi ddikjarata f'din is-sentenza li tikser il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti bħala s-sidien tal-proprjetà inkwistjoni. Ir-rikorrenti għażlu, aktarx minħabba li ma xtaqux li joħolqu inkonvenjent akbar lill-intimati konjuġi Borg, tenut kont l-età avvanzata tagħhom, li jillimitaw it-talbiet tagħhom fis-sens li qegħdin jitolbu biss li l-intimat Avukat Ġenerali iħallas kumpens għad-danni sofferti minnhom tul is-snin kollha li ilhom imċaħħdin minn kera ġusta. Madanakollu ma jfissirx li l-konjuġi Borg ma kinux leġittimi kontradittturi f'dawn il-proċeduri,

[28] Ara s-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **John Mattei et *vs.* Awtorità tad-Djar et**, 05.10.2018.

ladarba kienet it-tkomplija tal-okkupazzjoni tagħhom tal-fond inkwistjoni li wasslet għall-proċeduri odjerni u għal din id-deċiżjoni tal-Qorti.

<u>**Decide**</u>

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

1. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat Ġenerali;**

2. **Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati konjuġi Borg;**

3. **Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Borg u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom ossia mezzanin bin-numru 40 ġia 59, 'Christus Regnat', Triq Anġlu Mallia, Birkirkara;**

4. **Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-imsemmija proprjetà tagħhom bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);**

5. **Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi**

ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. **Tillikwida l-kumpens għad-danni materjali u morali kif sofferti mir-rikorrenti sal-31 ta' Diċembru, 2017 fis-somma ta' tletin elf Euro (€30,000), in vista tal-fatt li huma ma setgħux jikru l-fond inkwistjoni fis-suq miftuħ tal-proprjetà;**

7. **Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess danni hekk likwidati.**

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

L-ispejjeż tal-kawża kif ukoll l-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sal-pagament effettiv, kontra l-intimat Avukat Ġenerali.

Moqrija.