FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 2 ta' Diċembru 2021.

Rikors Nru. 221/2020 GM

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

vs

Avukat tal-Istat u

Rita Spiteri (K.I. 185658M) u
żewġha Joseph Spiteri (K.I. 331053)
għal kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali li permezz tiegħu l-ilmentaturi wara li ppremettew illi:

Huma sidien tal-fond numru 42 ġja` 58, Christus Vincit, Triq Anġlu Mallia, Birkirkara, liema fond kien oriġinarjament inkera lill-mejjet Ġiġi Borg, missier l-intimata odjerna Rita mart Joseph Spiteri, li miet fl-1997, bil-kera oriġinarjament ta' Lm20.00c fis-sena.

L-intimata odjerna Rita Spiteri wara l-mewt tal-ġenituri tagħha, baqgħet tgħix fil-fond sal-ġurnata tal-lum stante illi hija kienet tgħix magħhom fil-fond in kwistjoni u ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta wara l-mewt tagħhom hija kellha dritt tiret il-lokazzjoni oriġinarjament konessa lill-mejjet missierha u tipproroga din il-kirja b'mod indefinit biex tibqa' tgħix fil-fond b'kera irriżorja.

Missier u r-raġel tal-esponenti, Philip Grima, miet fit-2 ta' Diċembru 2015 skont ċertifikat tal-mewt, **"Dokument A"** u riċerki testamentarji hawn annessi u mmarkati bħala **"Dokumenti B** u **C",** il-wirt tiegħu ddevolva 'ab intestato' wara li nfetaħ it-testment sigriet tiegħu b'digriet tal-Qorti ta' Ġurisdizzjoni Volontarja, digriet numru 855/16, **"Dokument D"** hawn anness.

Kif jirriżulta mill-istess testment huwa ma nnominax eredi bit-testment tiegħu imma ħalla biss xi legati hemm imniżżla konsegwentement il-wirt tiegħu ddevolva ½ indiviż lil martu Georgina Grima u in kwantu għal nofs indiviż ieħor fuq l-uniċi wliedu r-rikorrenti Joseph Grima u Doreen Grima.

B'dikjarazzjoni causa mortis tal-1 ta' Diċembru 2016 fl-atti tan-Nutar Herbert Cassar li estratt minnha konċernanti l-fond de quo qed tiġi hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument E"** l-fond numru 42, Christus Vincit, Triq Anġlu Mallia, Birkirkara ġie dikjarat 'causa mortis' lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

Il-kera li l-intimata qed tħallas preżentement huwa dak il-minimum stabbilit mil-liġi ossia €209.00c fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li fond seta' f'xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Fil-każ odjern l-inġustizzja li qed issir mar-rikorrenti hija ferm akbar, u dan minħabba l-fatt illi l-intimati Spiteri għandhom proprjetà oħra fejn jistgħu jgħixu, u dan proprju ftit bibien l'bogħod mill-proprjetà tar-rikorrenti Grima, kif jirriżulta minn kuntratt tas-6 ta' Marzu 1996 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, **"Dokument F"** hawn anness.

Għal din ir-raġuni, din l-Onorabbli Qorti għandha mhux biss tillikwida kumpens favur ir-rikorrenti pagabbli mill-intimat Avukat tal-Istat, u tordna illi l-intimati Spiteri ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 biex jibqgħu jġeddu l-lokazzjoni, iżda għandha tiddeċiedi wkoll mingħajr il-ħtieġa ta' proċeduri ulterjuri illi l-istess intimati Spiteri għandhom jiġu żgumbrati, u dan kif ġie deċiż fis-sentenza **Rikors Nru. 77/2015 deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-3 ta' Ottubru 2019 per S.T.O. Prim' Imħallef Mark Chetcuti, fl-ismijiet Joseph Camilleri vs L-Avukat Ġenerali, Sylvia u Dennis konjuġi Fenech** fejn il-Qorti ddeċidiet inter alia billi *"Tilqa' t-talba biex jiġu żgumbrati l-intimati u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti u dan entro sena mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimati li jħallsu lir-rikorrenti kera ta' €300 fix-xahar mis-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrent".*

Qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-*'fair rent'* a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-fair rent a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema *'fair rent' a* tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi ta' fond kieku kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.

Dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni u jirċievu kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievu kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rrizorji tal-Att X tal-2009.

Billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond kien iġib f'suq ħieles din il-kirja tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini.

Il-fond fis-suq ħieles iġib kera ta' mill-anqas €900 fix-xahar.

Għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġijiet speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjeta', din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li ma taffettwax il-kera ġust tal-fond.

Effettivament bl-istat li hija l-liġi, r-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjiethom.

La r-rikorrenti u lanqas l-antekawża minnhom ma qatt kienu taw il-kunsens ħieles tagħhom li l-fond jinkera kif fuq premess u li l-kirja tibqa' tiġi prorogata ex lege indefinittivament, imma ġew sfurzati jagħmlu hekk minħabba l-liġijiet viġenti anke minħabba li l-fond ma kienx fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirriżulta mid-**"<u>Dokument G</u>"** hawnanness, u konsegwentment ma setax jitħalla vojt.

Għalkemm il-perjodu tal-kirja kien biss għal sena, din l-istess kirja tiġġedded minn sena għal sena u r-rikorrenti m'għandhom l-ebda dritt jirrifjutaw li jġeddu din il-kirja.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma qed jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u dan peress illi l-kera li jitħallsu bl-ebda mod ma hux qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond kif jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Il-privazzjoni tal-proprjeta' tar-rikorrenti hija leżjoni tad-dritt tal-proprjeta' kif protetta mill-Konvenzjoni Ewropea.

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

Dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.

Ir-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A.

Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita` kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta` tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

Inoltre, il-liġi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 għal kirjiet li daħlu fis-seħħ wara l-1 ta' Ġunju 2005.

Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn ulied u oħrajn kif stipulat fl-artikolu 1531F tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta imma wkoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 u 14 tal-Protokoll Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata li tilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa` ġie deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs. Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

Il-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjeta' tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizzju meta ż-żmien patwit tal-kirja tiġi

fit-tmiem tagħha, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom għal kundizzjoni li l-kirja tiżdied.

Għalhekk l-esponenti jħossu li fir-rigward tagħhom qed jiġi miksur l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan billi huma b'mod diskriminatorju qed jiġu privati u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom mingħajr ma jingħataw kumpens ġust għal dan.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Rita Spiteri (K.I. 185658M) u lil żewġha Joseph Spiteri (K.I. 331053) għall-fond 42, Christus Vincit, Triq Anġlu Mallia, Birkirkara, proprjeta` tar-rikorrenti, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għar-raġunijiet fuq esposti u ta' dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkuż l-iżgumbrament tal-intimati konjuġi Spiteri mill-fond de quo.

ii. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti kif fuq ingħad talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi bl-imgħax legali tat-8% mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :-

1. In suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 16 u 69 tal-Ligijiet ta` Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara l-kirja oriġinali huma kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-intimati Richard mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qiegħdin jiċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali.

2. 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. Qabel xejn ir-rikorrent iridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fil-fond mertu ta` din il-kawża u ċioe` ta` 42 ġja 58, Christus Vincit, Triq Anġlu Mallia, Birkirkara.

4. Preliminarjament jiġi eċċepit li r-rikorrenti m`għamlux użu mir-rimedji ordinarji provduti fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta` Malta. L-esponent huwa tal-fehma li r-raġuni prinċipali għaliex ir-rikorrenti fetħtu din il-kawża m`hijiex *as such* minħabba li l-fond in kwistjoni qiegħed jiġi mikri iżda semmai minħabba li l-kera li qed iħallsu l-intimati hija waħda baxxa wisq meta wieħed jikkonsidra l-valur fis-suq tal-fond. Sabiex ir-rikorrenti jitolbu żieda fil-kera b`talba f`dak is-sens lir-Rent Regulation Board.

5. Ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba li l-kirja hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bħala liġi eżistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-

Kostituzzjoni. Illi f'dan il-każ, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġie introdott fis-sistema legali sa minn ħafna żmien qabel Marzu tal-1962. La dan hu hekk, allura fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, din il-liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

6. Fi kwalunkwe każ r-rikorrenti ma jistgħux jistrieħu fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għas-sura tal-każ li għandna quddiemna għaliex hawnhekk m'għandniex każ ta' teħid ta' proprjetà iżda, jekk xejn, kontroll fl-użu tal-proprjetà;

7. Safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-ewwel protokoll huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvillup soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettivita. Il-provvedimenti tal-Kap 69 huma mirati lejn ċirkostanzi speċjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruħhom f`dawk iċ-ċirkostanzi speċjali l-iskont li juġġustifikaw lil-leġislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b`liġi jistabbilixxi l-kumpens.

8. Bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda ammont fil-kera għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

9. Isegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandiex tevalwa din l-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

10. *Dato ma non concesso,* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi

kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta` ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

11. Jiġi enfasizzatt li fil-każijiet ***Amato Gauci v. Malta, Saliba v. Malta u Għigo v. Malta*** il-Qorti Ewropea kienet waslet għal konklużjoni li kien hemm sproporzjonalita` u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji biss f`dawk il-każijiet u f`dawk iċ-cirkostanzi 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.

12. Mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Rat ir-Risposta ta' Rita Spiteri (KI 185658M) u żewgha Joseph Spiteri (KI 331053M) li permezz tagħha eċċepew illi:-

Trattandosi' ta' kawża kostituzzjonali l-leġittimu kontradittur huwa l-lstat u mhux l-esponenti.

Fl-ewwel lok Joseph Spiteri u Rita Spiteri ilhom snin iddivorzjati u Joseph Spiteri ma jirrisjedix fl-istess fond, u kwindi t-talbiet fil-konfront tiegħu għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż.

Ma hux minnu xejn li l-konvenuti għandhom post alternattiv fejn imorru, stante li l-fond li hemm referenza għalih fir-rikors promotur huwa fond konsistenti f'żewġ kmamar, mikri lil terzi, li għandhom kera protetatta (kif jirriżulta minn Dok. F anness mill-atturi) u kwindi ma jistgħux imorru jirrisjedu fih.

L-iżgumbrament tal-konvenuti, partikolarment ta' Rita Spiteri, mara anzjana li għandha problemi fiżiċi ser iwassal għal infrazzjoni ta' drittijiet fundamentali oħra fir-konfront tal-konvenuta, li m'għandha mkien fejn tmur u litteralment tispiċċa barra fit-triq.

ll-konvenuti għamlu spejjeż kbar fil-fond de quo u qatt ma talbu ebda kumpens. Dawn ix-xogħlijiet kienu jikkonsistu fit-tibdil tal-madum tal-art, tibdil tax-xorok, tibdil tal-kamra tal-banju, u tibdil tad-dawl u l-ilma'

> tibdil tas-sistema tad-drenaġġ, u tibdil tal-bieb ta' barra, apparti li nbniet washroom fuq il-bejt, u issa dawn ix-xogħlijiet - li suppost saru mis-sidien–m'għandhomx jittieħdu in konsiderazzjoni meta wieħed jiġi biex jistma l-fond ħalli tiġi stabbilita kera xierqa.

Rat li b'verbal tagħha tas-17 ta' Novembru 2020 ħatret lill-Perit Elena Borg Costanzi sabiex tikkonstata l-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża mid-19 ta' Awwissu 1987 u kull ħames snin sussegwenti sal-5 ta' Ottubru 2020.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtura ppreżentat fit-3 ta' Marzu 2021.[2]

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti wirtu l-fond numru 42 ġja` 58, Christus Vincit, Triq Anġlu Mallia, Birkirkara, mill-wirt ta' missier u r-raġel tagħhom rispettivament u ċjoe` Philip Grima li miet fit-2 ta' Diċembru 2015.[3]

Il-fond in kwistjoni kien jinkera lil Ġiġi Borġ - missier l-intimata Rita Spiteri illi wara li ġie nieqes fis-sena 1997, hija baqgħet tirrisjedi fl-istess fond peress li kellha dritt ta' lokazzjoni ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-konjuġi Spiteri qed iħallsu kera ta' €209 fis-sena.

Il-fond in kwistjoni mhux iddekontrollat.[4]

---

[1] Fol 47
[2] Fol 59
[3] Fol 8
[4] Dok G a fol 23

Eċċezzjonijiet:

L-intimat Joseph Spiteri xehed bil-ġurament li hu u l-intimata Rita Spiteri ilhom snin iddivorzjati u hu ma jirrisjedix fil-fond in kwistjoni. Dan ma ġiex kontestat mir-rikorrenti. Joseph Spiteri sejjer jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.

Eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat - prova ta' titolu fuq il-proprjeta`:

Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta`. Id-dokumenti esibiti mir-rikorrenti juru li tassew għandhom dritt ta' proprjeta` fuq il-fond mertu ta' din il-kawża. Urew il-provenjenza tat-titolu tagħhom. L-intimata Spiteri bl-ebda mod ma kkontestat it-titolu tal-atturi anzi kkonfermat li l-kera dejjem tħallset lilhom. Barra minn hekk, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.[5]

L-ewwel eċċezzjoni tal-intimata Spiteri - mhix leġittimu kontradittur:

Din l-eċċezzjoni titqajjem ta' sikwit f'kawża kostituzzjonali. B'danakollu, hija xorta waħda hija leġittimu kontradittur. Dan peress illi llum il-ġurnata l-leġittimu kontradittur f'kawża "kostituzzjonali" mhux ristrett għal dak li allegatament ikun ikkommetta ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem. Jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradditturi f'azzjonijiet kostituzzjonali, prinċipalment:

[5] Robert Galea v Avukat Ġenerali - 07.02.2017 Prim'Awla Sede Kostituzzjonali

(a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għemil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna.

(b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-għemejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xi ħadd.

(ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwistjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti.

(d) ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, fi żmien iktar riċenti, bdew jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwistjoni.[6] Il-Qorti Kostituzzjonali[7] qalet li "dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u **ma jistgħux jitqiesu illi jeskludu kategoriji oħra**." Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in diżamina, il-Qorti Kostituzzjonali[8] irriteniet hekk:

> "Biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti"[9].

Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel ma' dawn l-eċċezzjonijiet tal-inkwilina li, m'għandhiex legalment tirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi jew teħel spejjeż tal-kawża, u li huwa l-Istat li huwa finalment responsabbli; mill-banda l-oħra, dawn il-proċeduri bilfors jaffettwaw lill-intimata billi hi parti

[6] Michael Muscat v Benny Dingli Prim'Awla 30.11.2006
[7] Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et. 29 ta` Mejju 2015
[8] ad eżempju fil-każ fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et (22 ta` Frar 2013)
[9] hawhekk il-Qorti ċċitat li jikkompeti (App.Ċiv Joseph Borg v Francis Vassallo [2000] Vol.LXXXIVII.42;App. C. Zahra Dedomenico v Zahra Dedomenico 15.01.1992)

fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tigi attakkata. L-inkwilin tal-fond in kwistjoni għandu nteress ġuridiku f'din il-kawża peress li l-meritu jista' jolqtu direttament.[10] Għal din ir-raguni l-intimata għandha tkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur speċjalment in vista illi f'dawn il-proċeduri qed jintalab l-iżgumbrament tagħha.

Ir-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat - disponibilita` ta' rimedji ordinarji:

L-Avukat tal-Istat permezz ta' din l-eċċezzjoni, jissottometti li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B(2) Kap 158) li jiffakoltizza li l-kera togħla bi 2% tal-valur kummerċjali tas-sit. Dan l-Artiklu ġie miżjud permezz tal-Att XXVII.2018.4. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dan l-artiklu jipprova joħloq bilanċ bejn l-inkwilin u sid il-kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-artikolu 12B(2) tal-Kap. 158 huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Apparti minn hekk, l-Avukat tal-Istat isemmi wkoll l-Att XXIV tal-2021 li permezz tiegħu daħlu fis-seħħ numru ta' emendi importanti fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistgħu jagħmlu użu minnhom ir-rikorrenti. B'danakollu l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat ma tolqotx il-perjodu ndikat fir-rikors promotur li jintemm bid-data tal-introduzzjoni tal-emendi tat-2018.

[10] Evelyn Montebello et v Avukat Ġenerali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et v Avukat Ġenerali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani v Avukat Ġenerali, Kost 22/02/2013); Margaret Psaila v Avukat Ġenerali 27.06.2019 Qorti Civili Prim'Awla Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali per Onor Imħallef (Issa Prim Imħallef) Mark Chetcuti.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħhom, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u kien għalhekk li huma istitwew il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimat kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li bil-liġijiet viġenti **qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018**, il-kera li huma setgħu jitolbu mingħand l-intimati qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħu jitolbu li dan il-fond jintradd lura lilhom għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[11], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.

Din l-eċċezzjoni għalhekk sejra tiġi miċħduda.

Il-ħames u s-sitt eċċezzjoni tal-intimata Spiteri - m'hemmx ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni:

[11] P.A. (Kost.), 27.03.2015.

Għalkemm ir-rikorrenti semmew il-ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta fil-premessi tar-rikors pomutur, ma talbux li jiġi ddikjarat tali ksur. Għalhekk din il-Qorti mhux se tieħu konjizzjoni ta' l-eċċezzjonijiet.

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

L-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jaqra hekk:

> **"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."**

M'hemmx dubju li l-liġi in kwistjoni ddaħħlet fl-interess pubbliku li kulħadd ikollu saqaf fuq rasu. B'danakollu, il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

> *"In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol Number 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (James & Others, Amato Gauci). In assessing compliance xx with Article 1 of Protocol Number 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by the 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 landlord's 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 v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151)[12].

Fid-deċiżjoni mogħtija fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et v Avukat Ġenerali et**[13] intqal li:

> "... din il-Qorti tosserva illi l-miżura leġislattiva tal-Istat li tirregola l-użu tal-proprjetà tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69. Huwa paċifiku wkoll li l-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-Istati Membri għandhom marġini ta' diskrezzjoni wiesa', iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont tal-kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80 fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles fl-ammont annwu ta' €159,350 kif stabbilit mill-perit ġudizzjarju.
>
> "Għaldaqstant din il-Qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunta mill-Ewwel Qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, liema kera tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-proprjetà tar-rikorrenti;
>
> "Rigward l-emendi bl-Att X tal-2009, din il-Qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom. ...
>
> "Barra minn hekk il-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jadixxu lill-Bord biex jiksbu awment fil-kera m'għandux jimmilita kontra tagħhom stante li l-kriterji riġidi li bihom huwa marbut il-Bord fil-komputazzjoni tal-awment fil-kera ma jippermettux awment li jkun proporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ."

[12] Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015
[13] Qorti Kostituzzjonali 24.06.2016

Il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti *qua* sidien għal snin twal ġarrew waħedhom piż soċjali bil-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew megħjuna jagħmlu dan mill-Istat, li minkejja li min-naħa waħda ħa ħsieb jilleġiżla għall-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħalma huwa l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jiġi assigurat li persuni bħall-intimati jkollhom dar fejn jgħixu, madanakollu naqas milli bl-istess mod jaħseb biex jissalvagwardja l-jeddijiet tas-sidien, b'mod li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien min-naħa l-waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra. M'għandu qatt ikun li individwi privati jintalbu jġorru waħedhom il-piż ta' miżuri soċjali intiżi biex jipproteġu u jħarsu ċittadini oħra, sakemm ma jiġux ikkumpensati għal dan b'mod xieraq.[14]

Żgumbrament tal-intimata Spiteri:

Għal dak li jirrigwarda r-rimedju l-ieħor mitlub mir-rikorrent, il-Qorti tagħraf li saret talba speċifika fir-rikors promotur innifsu biex hija tikkunsidra l-iżgumbrament tal-intimata Spiteri mill-post.

Mhuwiex il-kompitu ta' Qorti mitluba tistħarreġ ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali dwar it-tgawdija bil-kwiet tal-ġid u l-għoti ta' kumpens xieraq biex tordna t-tneħħija mill-post tal-okkupant li jkun. F'każ bħal dak, ir-rimedju jrid jitfittex quddiem it-tribunal xieraq li lilu l-liġi tagħti l-kompetenza speċjali biex iqis kwistjonijiet bħal dawn. Kif ingħad fil-każ **Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et** deċiż fis-27 ta' Ġunju 2017 (Rik 96/2014):

> "Illi ġie deċiż diversi drabi mill-Qrati tagħna li l-proċeduri kostituzzjonali mhumiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi

[14] Anthony Debono u Simone Dimech v L-Avukat Ġenerali; u Stefan Mifsud u Michelle konjuġi Mifsud – 08.05.2019

> żgumbrat jew le. Din il-vertenza tispetta lill-qrati ordinarja jew lill-Bord li Jirregola l-Kera skont il-każ. Dak li huwa rilevanti hija l-konsiderazzjoni li, fil-każ li jinstab li liġi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-liġi ma tistax tibqa' tingħata effett bejn il-partijiet kemm-il darba u sakemm l-applikazzjoni tagħha tkun leżiva għad-drittijiet fundamentali ta' dik il-parti (ara sentenza **Curmi vs Avukat Ġenerali**, Kost 24/06/2016);
>
> "Din l-Qorti għalhekk mhux ser tipprovvdi fuq dan ir-rimedju mitlub u din il-parti tat-talba tar-rikorrenti għalhekk mhix ser tintlaqa' ".

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €190,000. Il-valur lokatizju mis-sena 1987 sa 2018 tela' minn €600 fis-sena 1987 għal €6,000 fis-sena 2018.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[15] Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

---

[15] Ara fost l–oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

Skont deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021:

> *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation,* ***such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim****. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).*
>
> *104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that* ***if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period.*** *Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed,* ***by at least 20%.***
>
> *105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".*

Il-Qorti Kostituzzjonali tagħna f'deċizjonijiet li ingħataw wara s-sentenza suriferita, imxiet mal-Qorti Ewropea u rriteniet li jrid ikun hemm tnaqqis fil-

kumpens għad-danni kif spjegat f'Cauchi vs Malta, bid-differenza li minflok tnaqqis inizjali ta' 30% naqqset 35%[16].

F'dan il-każ, skont id-dikjarazzjoni causa mortis ppreżentata fl-atti tal-kawża,[17] il-fond in kwistjoni kien jagħmel parti mill-kommunjoni tal-akkwisti tad-defunt Philip Grima u ta' martu - l-attriċi Georgina Grima, u għalhekk l-attrici għandha dritt għal nofs il-kumpens mis-sena 1987 sas-sena 2018. Peress li Philip Grima miet intestat ħlief għal xi legati, il-wirt tiegħu iddevolva nofsu fuq martu u nofsu fuq iż-żewġ uliedu - l-atturi l-oħra f'din il-kawża. Għalhekk l-attriċi Georgina Grima għandha wkoll dritt ta' kumpens għas-sehem tagħha mill-wirt ta' żewġha minn meta ġie nieqes l-istess żewġha fit-2 ta' Diċembru 2015 sas-sena 2018 li jammonta għal €22,000. Il-Qorti qed tiffissa wkoll danni mhux pekunjarji lill- attriċi Georgina Grima fl-ammont ta' €1,000.

Fil-każ tal-atturi Joseph u Doreen aħwa Grima, il-kumpens jibda' mid-data ta' meta saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni u cioe' mit-2 ta' Diċembru 2015 sas-sena 2018 li jammonta għal €2,000 kull wieħed.

Decide:

(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.

(2) Tillibera mill-osservanza tal-ġudizzju lill-intimat Joseph Spiteri.

(3) Tilqa' *in parte* l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap.

---

[16] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

[17] Fol 18

69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Rita Spiteri (K.I. 185658M) għall-fond 42, Christus Vincit, Triq Anġlu Mallia, Birkirkara, proprjeta` tar-rikorrenti, waqt li qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2018 fil-każ tal-attriċi Georgina Grima u għall-perjodu bejn it-2 ta' Diċembru 2015 sas-sena 2018 fil-każ tal-atturi Doreen u Joseph aħwa Grima.

(4) Tilqa' it-tieni talba billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti kif fuq ingħad talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante li ma jirriflettux is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.

(5) Tidderiġi lir-rikorrenti sabiex jeżawrixxu r-rimedju ordinarju stabbilit bl-artikolu 12B tal-Kap. 158 billi jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilina u tiġi ffissata r-rata ta' kera li hija għandha tibda tħallas lir-rikorrenti fir-rigward tal-fond.

(6) Tilqa' t-tielet talba billi tillikwida l-istess kumpens fis-somma ta' €27,000.

(7) Tilqa' r-raba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas lir-rikorrenti Georgina Grima s-somma ta' €23,000 u lir-rikorrenti Doreen u Joseph aħwa Grima s-sehem ta' €2,000 kull wieħed. Bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż inklużi dawk tal-intimati Spiteri a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

GRAZIO MERCIECA

IMĦALLEF