MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Jannar, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 207/2023 LM

Ignazio Borg (K.I. 1055M) f'ismu proprju u f'isem Victor Borg (K.I. 491552M), Mary Farrugia (K.I. 786157M), Ian Borg (K.I. 196286M) f'isem u in rappreżentanza ta' Amabile Borg (K.I. 723053M), Francesca Borg (K.I. 108591M), Dorothy-Doris Azzopardi (K.I. 522484M), Brigitte Borg (K.I. 61066M), u Carmela *sive* Carmen Tabone (K.I. 103151M)

vs.

L-Avukat tal-Istat
u
John Spiteri (K.I. 41772M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fid-19 ta' April, 2023, mir-rikorrenti **Ignazio Borg (K.I. numru 1055(M)) f'ismu proprju u f'isem Victor Borg (K.I. numru 491552(M)), Mary Farrugia (K.I. numru 786157(M)), Ian Borg (K.I. numru 196286(M)) f'isem u in rappreżentanza ta' Amabile Borg (K.I. numru 723053(M)), Francesca Borg (K.I. numru 108591(M)), Dorothy-Doris Azzopardi (K.I. numru 522484(M),) Brigitte Borg (K.I. numru 61066(M)), u Carmela *sive***

Carmen Tabone (K.I. numru 103151(M)) [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn ġie sottomess dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett illi*:*

1. *L-esponenti Ignazio Borg, Carmen Tabone, Victor Borg, Mary Farrugia, Amabile Borg u Anthony Borg, permezz tat-testmenti fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia datati l-25 ta' Marzu tas-sena 1991 u t-22 ta' Settembru tas-sena 1997, saru proprjetarji tal-fond bin-numru 61, Triq il-Kbira Ħas-Sajjied, Birkirkara, wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom Saverio Borg u Catherine Borg. Kopja tat-testment qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala '**Dok. A1'** u **'Dok. A2'**.*

2. *Is-sehem tad-defunt Anthony Borg intiret* ab intestato *minn Francesca Borg, Dorothy-Doris Azzopardi, u Brigitte Borg, kif indikat fil-*causa mortis *datata l-4 ta' Ġunju tas-sena 2009 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Debono, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. C'.***

3. *B'kuntratt tal-21 ta' Novembru tas-sena 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Antoine Agius, kopja ta' liema tinsab hawn annessa u mmarkata bħala '**Dok. D**', Saverio Borg kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal **21 sena** dekorribbli mid-data tal-istess kuntratt, lil Joseph Spiteri, missier l-intimat John Spiteri, l-fond* ossia dar in kwistjoni, u dan versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' **Lm40.00c** fis-sena.

4. *Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-20 ta' Novembru tas-sena 2000, iżda l-imsemmi Joseph Spiteri, flimkien ma' ibnu l-intimat John Spiteri, baqgħu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, u dan peress illi kienu ċitadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u għalhekk invokaw id-dritt li jibgħqu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera.*

5. *Din l-enfitewsi temporanja ġiet ikkonvertita f'lokazzjoni a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta a favur l-imsemmi Joseph Spiteri. L-intimat John Spiteri kien jabita fil-fond flimkien mal-ġenituri tiegħu mill-bidu tal-konċessjoni enfitewtika mingħajr interruzzjoni, u hekk għadu sal-ġurnata tal-lum. Għalhekk, wara l-20 ta' Novembru tas-sena 2000, l-intimat John Spiteri flimkien mal-ġenituri tiegħu baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Joseph Spiteri, missier l-intimat, kien ħareġ mill-fond imsemmi fis-sena 2008 u stabilixxa residenza f'post ieħor wara li martu Filippa* sive *Pina*

Spiteri mietet fit-2 ta' Frar tas-sena 2003, u eventwalment Joseph Spiteri miet ukoll fl-24 ta' Mejju tas-sena 2008.

7. *Permezz ta' skrittura privata datata l-4 ta' Novembru tas-sena 2011 (vide '**Dok. E**'), l-esponenti bħala sidien tal-fond in kwistjoni ikkonċedew li l-kirja għandha titqies li daret fuq isem John Spiteri bħala l-uniku iben ta' Joseph Spiteri u li hu kien minn dejjem u ċioè mit-twelid jgħix magħhom u qatt ma kellu residenza oħra. Fl-istess skrittura privata ġie pattwit li l-intimat John Spiteri kellu jħalla l-kera ta' **€186.35** fis-sena. Is-suġġett tal-iskrittura privata ma kienitx lokazzjoni ġdida, iżda kontinwazzjoni ta' lokazzjoni eżistenti.*

8. *Għalhekk din il-kirja ilha viġenti mis-sena 2000 u l-inkwilin għandu l-protezzjoni ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, billi ġie rikonoxxut bħala tali espressament qabel l-1 ta' Ġunju tas-sena 2021 u b'hekk jaqa' fl-ambitu tad-definizzjoni ta' 'kerrej' taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk għandu d-dritt li jibqa' jirrisjedi fil-fond imsemmi kif tippermetti l-Liġi.*

9. *L-kera li l-intimat qiegħed iħallas hija miżera u irriżorja meta kkumparata mal-valur lokatizju tal-proprjetà fuq is-suq. Illi l-esponenti huma pprojbiti ai termini tal-Artikoli 12(2) tal-Kap. 158 milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli jibdew jirċievu kera ġusta, xierqa, u tal-anqas li tirrispekkja l-valur tal-proprjetà.*

10. *Filwaqt li huwa minnu li l-leġislatur ipprova jtaffi kemmxejn dan il-piż għal kollox sproporzjonat bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B fl-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021), l-esponenti jikkontendu illi dan l-artikolu xorta waħda ma jagħtihomx rimedju xieraq u effettiv, u konsegwentement jibqa' jivvjola l-jeddijiet tagħhom, kif hawn fuq ingħad u dana billi:*

    (i) *L-awment fil-kera li jista' jirregola u/jew jiddeċiedi dwar l-Bord li Jirregola l-Kera li huwa **sa massimu ta' 2%** tal-valur tal-proprjetà xorta waħda jibqa' wieħed sproporzjonalment baxx meta mqabbel mar-rati li huma jistgħu jibbenefikaw minnhom fis-suq liberu;*

    (ii) *F'kull każ huma xorta ser jibqgħu għal kollox preklużi u mċaħħdin milli jgawdu b'mod ħieles u paċifiku l-possedimenti privati tagħhom.*

11. *Għalhekk, ir-rikorrenti ma jistgħux jikru l-fond in kwistjoni għal kera li tirrifletti b'mod xieraq il-valur lokatizju tal-istess fond. Peress illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, illum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib f'suq ħieles,*

anke tenut kont l-emendi li saru fil-liġi biex jindirizzaw din il-problema. Il-kirja reali tal-fond in kwistjoni hija ferm ogħla mill-kirja miżera li qiegħda titħallas u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża wara li jinħatar perit nominandi.

12. *B'konsegwenza ta' dak hawn fuq imsemmi, il-liġi fl-istat li hi llum tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ xieraq,* ossia 'fair balance', *bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.*

13. *Għalhekk, mhux biss l-Artikolu 12, iżda anke l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti* qua *proprjetarji, kif protetti taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.*

14. *Inoltre, ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante lli huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum jew jieħdu lura l-pussess tal-fond, minħabba l-Artikoli 12 u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan peress illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-istess disposizzjonijiet, li kkumparat mal-valur lokatizju fuq is-suq, huwa ammont irriżorju.*

15. *L-ineffikaċja tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta diġà ġiet meqjusa, kif oriġinarjament introdott fis-sena 2018, bħala leżiv tad-drittijiet fundamentali proprjetarji tal-bniedem mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta'* ***<u>Cauchi v. Malta</u>*** *(App. Nru. 14013/19) deċiż fil-25 ta' Marzu tas-sena 2021, u reġa' ġie meqjus hekk leżiv wara s-sostituzzjoni tiegħu fis-sena 2021 fil-kawża riċentissima ta'* ***<u>Anthony Scicluna et v. L-Avukat tal-Istat et</u>****, deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, fil-15 ta' Novembru tas-sena 2022. F'din l-aħħar sentenza, ingħad fil-konfront tal-Att XXIV tas-sena 2021 illi:*

> Il-Qorti hija tal-fehma li permezz ta' dan l-Att, l-Istat irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ li kien neċessarju f'dan il-kuntest. **Minkejja dan, il-Qorti tinnota li l-Att imsemmi ma ħassarx l-inġustizzja li ġiet ikkreata matul is-snin. Dak li għamel dan l-Att huwa li stabbilixxa terminu minn meta din l-inġustizzja ġiet indirizzata u b'hekk xorta tibqa' l-ħsara li ġiet ikkawżata lis-sidien tul is-snin! (enfasi tal-esponenti).**

16. *Ġialadarba l-esponenti sofrew minn nuqqas ta'* 'fair balance' *bejn l-interessi ġenerali tal-kommunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż* inter alia *f'**<u>Beyeler v. Italy</u>** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità kif*

ġie deċiż inter alia *f'**<u>Aldmeida Ferreira et. v. Portugal</u>** tal-21 ta' Diċembru tas-sena 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid* qua *l-esponenti ġew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

17. *Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide ***<u>Hutten-Czapska v. Poland</u>*** nru 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, 'Bitto and Others' §108) *u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tal-esponenti.*

18. *Fiċ-ċirkostanzi, l-esponenti għandhom jirċievu sia danni pekunarkji kif wkoll danni morali mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huwa sofra għal għexieren ta' snin minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.*

Għaldaqtant, jgħidu għalhekk l-intimati għalfejn m'għandiex dina l-Onorabbli Qorti, għar-raġunijiet premessi:

1. ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *lli l-applikazzjoni tal-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 12B tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mgħadud il-provvedimenti tal-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, fil-konfront tal-esponenti jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċit bis-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u kif ukoll illi dawn jiddiskriminaw kontrihom abbażi tal-proprjetà bi vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni Ewropea;*

2. ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *wkoll illi l-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Artikolu 12B tal-istess Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mgħadud il-provvedimenti tal-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021 ma jagħtu l-ebda rimedju xieraq u effettiv lir-rikorrenti kif irid l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, u kif ukoll li l-istess Artikoli jilledu d-drittijiet fondamentali tal-esponenti għat-tgawdija paċika tal-possedimenti tagħhom kif sanċit bis-saħħa tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

3. ***Tiddikjara inoltre*** *illi bil-kera attwalment perċepita mill-initmat John Spiteri tassoġġetta lill-esponenti għal piż sproporzjonat u dan ukoll bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll*

tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4. ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat John Spiteri ma jistax jinvoka d-disposizzjonijiet tal-Artikoli 12 u/jew 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta a favur tiegħu sabiex jibqa' jsostni l-okkupazzjoni u/jew abitazzjoni tal-fond bin-numru 61, Triq il-Kbira Ħas-Sajjied, Birkirkara, proprjetà tal-esponenti;*

5. ***Konsegwentement tordna** għalhekk l-iżgumbrament tal-istess inkwilin John Spiteri mill-fond proprjetà tal-esponenti, bin-numru 61, Triq il-Kbira Ħas-Sajjied, Birkirkara, fi żmien qasir u perentorju u taħt dawk il-kundizzjonijiet partikolari li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u spedjenti;*

6. ***Tillikwida** inoltre somma in linea ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali sofferti mill-esponenti u tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom sabiex iħallsu lill-esponenti l-kumpens hekk likwidat bl-imgħax legali dekorribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv;*

7. ***Tagħti** kwalsijasi rimedju ieħor xieraq u effettiv bħala riparazzjoni u restituzzjoni għall-vjolazzjoni tal-jeddijiet fondamentali tal-esponenti kif hawn fuq premess.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali kontra l-intimati li huma minn issa inġunti in subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **John Spiteri (K.I. numru 41772(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Spiteri'], li ġiet ippreżentata fit-18 ta' Mejju, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jeċċepixxi bir-rispett:

1. *Illi in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, huwa l-Istat biss l jista' jikkommetti vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali u mhux ċittadin privat, l-eċċipjent ma għandux* 'locus standi judicii' *stante li ma jistax ikunu meqjus bħala l-leġittimarju kontradittur u għalhekk għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;*

2. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjent qiegħed biss jipprevalixxi ruħu minn dispożizzjonjiet leġislattivi validament promulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta qua ċittadin privat u b'hekk ma jistax ikunu misjub li kiser drittijiet ta' terzi nkluż tar-rikorrenti u di più jekk ir-rikorrenti soffrew xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom din ma tista' tkun qatt*

akkollata fil-konfront tal-eċċepjent u għalhekk għandu jiġi liberati mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra r-rikorrenti;

3. *Illi ukoll in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, ir-rikorrenti naqsu milli jutilizzaw dawk ir-rimedji ordinarji kif provduti taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta liema rimedji huma maħsuba għal sitwazzjonijiet bħal dawk ta' żieda fil-kera quddiem il-Bord kompetenti;*

4. *Illi suboardinarjament, fil-mertu u mingħajr preġudizzju għas-sueċċepit, l-eċċepjent qiegħed jirrespinġi l-allegazzjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt;*

5. *Illi ma huwiex minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u dan stante li fil-preżent huma ntitolati li jirċievu l-kera kif ukoll illi jitolbu awment fil-kera ai termini tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

6. *Illi l-eċċepjent dejjem ħallas il-kera li kienet dovuta lir-rikorrenti fil-ħin u dejjem ħa ħsieb il-fond bħala* bonus pater familias *u dan kif għadu jagħmel sal-ġurnata tal-lum;*

7. *Illi assolutament ma jistgħax jingħadd illi l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa b'xi mod leżiv għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

8. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rimedjat bl-iżgumbrament tal-intimati. Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-legittimità tal-Artikolu 12 u 12B tal-Kap. 158 biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupant;*

9. *Illi assolutament ma hemm l-ebda ġustifikazzjoni sabiex ir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-eċċepjent mill-fond de quo agitur;*

10. *Illi dwar il-Kap tal-ispejjeż, l-eċċepjent m'għandu jbati l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħax jiġi kkundannat illi b'xi mod hu illeda xi drittijiet tar-rikorrenti. Illi kull ma għamel l-eċċepjent kien illi osserva liġijiet leġittimi tal-Istat u xejn iktar;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

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

"Jesponi bir-rispett:

In suċċint, l-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens illi, bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, u ċioe bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament l-artikolu 12(2) u id-disposizzjonijiet illi daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 u hekk kif ġew sostitwiti permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021, qed jiġi vjolat id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà, kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. *ILLI, **preliminarjament,** ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu tal-kawża odjerna; (2) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha; u (3) li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *ILLI **preliminarjament** ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot id-dħul tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021 u ċioe l-artikolu 12B u l-effetti tiegħu, tali ilment huwa intempestiv stante illi, għall-inqas minn qari tar-rikors promotur, jidher li r-rikorrenti għażlu li ma jirrikorrux għar-rimedji mogħtija lilhom mil-liġi u konsegentement ma eżawrixxewx tali rimedju ordinarju;*

3. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-allegazzjonijiet u talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet illi qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

4. *ILLI, mingħajr preġudizzju għas-suespost, **skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, kwalunkwe miżura illi tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, bħalma għandna f'dan il-każ, għandha tissodisfa tliet elementi, u ċioe il-legalità, l-interess pubbliku, u l-proprozjonalità. Ma hemm ebda dubju li l-miżuri illi qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti saru taħt qafas legali. L-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali;*

5. *ILLI, il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu tal-konċessjoni enfitewtika filwaqt li jilħqu bilanċ mal-interessi tas-sidien. Fl-istess waqt, tali liġijiet jiżguraw illi s-sid tal-fond jirċievi kera adegwata, tenut kont tal-iskop soċjali tal-liġi in kwistjoni, stante illi l-liġi in kwistjoni tipprovdi sabiex ikun hemm awment fil-kera. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli*

assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

6. *ILLI, dwar l-element ta' proporzjonalità, tajjeb li wieħed jiftakar li f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettabbli illi l-kumpens għall-kontroll fl-użu tal-fond ma jkunx il-valur lokatizju sħiħ fis-suq miftuħ. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni, għan illi ma huwiex kontestat mir-rikorrenti. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *irrikonoxxiet li:* "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause <u>significant reductions in the amount of rent chargeable</u>";

7. *ILLI,* ***partikolarment wara d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B****, l-esponent assolutament ma jarax illi hemm xi nuqqas ta' proporzjonalità li tista' twassal għal ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi dan l-Artikolu jipprovdi mezz sabiex il-kera pagabbli tiġi awmentata u sabiex l-inkwilin jiġi ordnat jiżgombra mill-fond jekk ikun il-każ illi ma ħaqqux protezzjoni ulterjuri mil-liġi;*

8. *ILLI jingħad ukoll illi bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u eventwalment l-Att XXIV tal-2021, il-valur tal-kera ser ikompli jogħla tant li r-rikorrent għandu l-possibilità illi jibda jirċievi kera f'ammont li jlaħħaq sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni u hemm ukoll il-possibilità wkoll illi r-rikorrent jitlob illi jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera jekk hekk jixtieq kif ukoll hemm il-possibilità li l-kirja tiġi terminata jekk il-kerrej ma jissodisfax it-test tal-mezzi skont kif indikat fl-istess liġi. Fis-sentenzi li jikkonċernaw ir-reġim l-antik u ċioe' ir-reġim ta' qabel id-dħul fisseħħ tal-Att XXVII tal-2018, in-nuqqas li nstab kien minħabba nuqqas ta' bilanċ bejn interessi opposti peress li nstab li kien hemm kirjiet baxxi u allura l-prinċipju tal-proporzjonalità ma kienx qed ikun sodisfatt. Bl-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 dan in-nuqqas ġie ndirizzat u dan tenut kont tibdil leġiżlattiv li jindirizza l-valur tal-kirja. Kif ġie spjegat fis-suespost, fost 'l oħrajn bl-introduzzjoni tal-Att imsemmi r-reviżjoni tal-kera hija marbuta mal-valur lokatizju tal-llum u tieħu in konsiderazzjoni l-għoli fil-valur tal-proprjetà bil-konsegwenza li l-prinċipju tal-proporzjonalità ċertament li huwa sodisfatt;*

9. *ILLI* ***fir-rigward tal-allegat ksur tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni****, r-rikorrenti ma jissodisfawx element importanti sabiex tiskatta l-applikabbilità ta' tali provvedimenti. Dawn l-artikoli jissottolineaw li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet għandhom jiġu assigurati mingħajr diskriminazzjoni għal kull*

raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, religjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew status ieħor fil-każ tal-Konvenzjoni u razza, post ta' oriġini, opinjonijiet politiċi, kulur, fidi, sess, orjentazzjoni sesswali jew identità tal-ġeneru fil-każ tal-Kostituzzjoni. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-artikoli msemmija;

10. *ILLI **b'referenza lejn l-allegat ksur tal-artikolu 13 tal-Konvenzjoni** l-esponent jirribadixxi illi r-rikorrenti għanda, a disponibbilità tagħha, rimedju effettiv sabiex tivvanta ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, billi tipproċedi quddiem din l-Onorabbli Qorti u titlob rimedju, kif fil-fatt qed tagħmel permezz tal-proċeduri odjerni u kif ukoll li tirrikorri għall-qrati ċivili, għalhekk, la hemm ksur tal-istess artikolu, u lanqas jista' jiġi allegat ksur tal-istess artikolu;*

11. *ILLI għall-kull bwon fini jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li qed tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Illi fuq kollox din il-kwistjoni tista' tiġi ndirizzata fil-qrati ordinarji;*

***GĦALDAQSTANT**, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma soffrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tad-19 ta' Mejju, 2023, ġie maħtur il-Perit Nicholas Mallia bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-23 ta' Frar, 2024, u ħalfu fit-3 ta' Ġunju, 2024.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-18 ta' Settembru, 2024, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata rispettivament mir-rikorrenti u mill-intimat Spiteri.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma ko-proprjetarji tal-fond bin-numru wieħed u sittin (61), f'Triq il-Kbira Ħas-Sajjied, Birkirkara, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema fond ippervjena lilhom mill-wirt tal-ġenituri rispettivi tagħhom, jiġifieri fir-rigward tar-rikorrenti aħwa Ignazio Borg, Victor Borg, Mary Farrugia, Amabile Borg u Carmela sive Carmen Tabone fis-sehem ta' sest indiviż mill-wirt tal-imsemmija mejtin ġenituri Saverio u Catherine konjuġi Borg[1], fir-rigward tar-rikorrenti Francesca Borg u Dorothy-Doris Azzopardi fis-sehem ta' nofs indiviż ta' sest indiviż mill-wirt ta' missierhom Anthony Borg[2], ħu r-rikorrenti l-oħra li miet intestat fl-4 ta' Marzu, 2009, u ħalla wkoll warajh lil martu r-rikorrenti Brigitte Borg, u għalhekk werrieta tiegħu fis-sehem ta' nofs indiviż tas-sest indiviż appena msemmi. Jirriżulta li permezz ta' kuntratt pubbliku tal-21 ta' Novembru, 1970, fl-atti tan-Nutar Antoine Agius[3], l-antekawża tar-rikorrenti, Saverio Borg kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perijodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena lil Joseph Spiteri, missier l-intimat Spitieri u llum mejjet, soġġett għal ċens annwu u temporanju ta' erbgħin Liri Maltin (Lm40) fis-sena, u liema konċessjoni enfitewtika skadiet fl-20 ta' Novembru, 2000, iżda peress li Joseph Spiteri u anki ibnu l-intimat Spiteri, li kien dejjem għex fil-fond flimkien mal-

[1] Ara kopja tat-testment *unica charta* tagħhom tal-25 ta' Marzu, 1991, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia, 'Dok. A1', a *fol.* 9 kif emendat permezz tat-testment tat-22 ta' Settembru, 1997, fl-atti tal-istess Nutar, 'Dok. A2', *a fol.* 11, u kopja att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-22 ta' Mejju, 2009, fl-atti tan-Nutar Reuben Debono, 'Dok. A3', *a fol.* 13.

[2] Ara kopja dikjarazzjoni notarili tat-12 ta' Mejju, 2009, tan-Nutar Elsa Debono, a *fol.* 27, u kopja dikjarazzjoni *causa mortis* tal-4 ta' Ġunju, 2009, fl-att tan-Nutar Reuben Debono, 'Dok. C', *a fol.* 21.

[3] Ara kopja 'Dok. D', *a fol.* 31.

ġenituri tiegħu, dak iż-żmien kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond , huma baqgħu jirrisjedu fih a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 taħt it-titolu ta’ kera. Ir-rikorrenti jirrilevaw li Joseph Spiteri kien ħareġ mill-fond fl-2008, u stabbilixxa r-residenza tiegħu x’imkien ieħor, u dan wara li kienet mietet martu Filippa *sive* Pina Spiteri fit-2 ta’ Frar, 2003. Jgħidu li l-istess Joseph Spiteri miet fl-24 ta’ Mejju, 2008, u permezz ta’ skrittura privata tal-4 ta’ Novembru, 2011[4], huma aċċettaw li l-kirja kellha ddur għal fuq ibnu l-intimat Spiteri, fejn huwa kien tenut iħallas kera ta’ mija sitta u tmenin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€186.35) fis-sena. Ir-rikorrenti jinsistu li l-ftehim ma kienx wieħed ta’ lokazzjoni ġdida, iżda ta’ kontinwazzjoni ta’ dik eżistenti, fejn l-inkwilin għandu l-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Huma jinsistu li l-kera li l-intimat Spiteri jħallas hija waħda miżera u rriżorja meta mqabbla mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq, iżda huma saħansitra pprojbiti mid-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 12(2) tal-Kap. 158 li jieħdu lura l-pussess tal-fond, jew li jirċievu kera iktar ġusta u xierqa li tirrifletti l-imsemmi valur lokatizju fis-suq. Jissottomettu li għalkemm il-leġiżlatur ipprova jtaffi daqsxejn il-piż sproporzjonat permezz tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, tali dispożizzjonijiet ma joffrux rimedju effettiv u xieraq u b’hekk flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-istess liġi jiksru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta [minn issa ’l quddiem ‘il-Kostituzzjoni’] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa ’l quddiem ‘il-Konvenzjoni’] stante li m’hemm l-ebda bilanċ xieraq bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih saret il-liġi. Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li huma m’għandhom l-ebda rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġaladarba ma jistgħux jgħollu l-kera sabiex tirrifletti l-valur tas-suq tallum, jew li jieħdu lura l-pussess tal-fond.

[4] Kopja ‘Dok. E’, a *fol.* 33.

Filwaqt li jagħmlu riferiment għad-deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [minn issa 'il-quddiem 'il-QEDB'] partikolarment dik fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (App. Nru. 14013/19) tal-25 ta' Marzu, 2021, u anki għas-sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet **Anthony Scicluna et vs l-Avukat tal-Istat et** tal-15 ta' Novembru, 2022, jinsistu li huma sofrew il-konsegwenzi ta' nuqqas ta' bilanċ ġust fejn ma ġiex irrispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità. B'hekk huma jitolbu sabiex din il-Qorti tiddikjara li bil-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, partikolarment dawk tas-subartikolu (2) tiegħu, u dawk tal-artikolu 12B tal-istess liġi, flimkien mad-dispożizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif protetti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, fejn l-istess dispożizzjonijiet ħolqu diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom bi vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-imsemmija Konvenzjoni. Jitolbu wkoll lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi ma joffrulhom l-ebda rimedju xieraq u effettiv *ai termini* tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea u li l-intimat Spiteri ma jistax jinvoka dawk id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 u/jew tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 favur tiegħu sabiex jibqa' jokkupa u/jew jabita fil-fond in kwistjoni. Huma hawnhekk qegħdin jitolbu wkoll għal ordni ta' żgumbrament tal-intimat Spiteri u għal-likwidazzjoni ta' danni pekunjarji u non-pekunjarji li għandhom jitħallsu mill-intimati jew min minnhom bħala kumpens, u dan bl-imgħax dekorribbli mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjeż kontra l-intimati, billi wkoll il-Qorti għandha tagħti kull rimedju xieraq u effettiv ieħor sabiex b'hekk jiġi ndirizzat il-ksur fil-konfront tagħhom.

5. L-intimat Spiteri qiegħed jeċċepixxi dan li ġej: preliminarjament li (a) huwa mhux leġittimu kontradittur stante li huwa l-Istat li jista' jikkommetti ksur tad-

drittijiet fundamentali, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti; (b) huwa qiegħed biss jipprevalixxi ruħu mid-dispożizzjonijiet tal-liġi li ġew validament ippromulgati u applikabbli fl-Istat ta' Malta, u għalhekk ukoll għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti; (ċ) ir-rikorrenti naqsu milli jagħmlu użu tar-rimedji ordinarji kif provduti taħt il-Kap. 158; fil-mertu (d) l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt; (e) mhux minnu li r-rikorrenti qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond, għaliex huma ntitolati li jirċievu l-kera u anki li jawmentaw l-istess taħt id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12B tal-Kap. 158; (f) huwa dejjem ħallas il-kera kif dovuta u fil-ħin, u dejjem ħa ħsieb il-fond bħala *bonus paterfamilias;* (ġ) ma jistax jingħad li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 huwa leżiv tad-drittjiet fundamentali tar-rikorrenti; (g) jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw minn preġudizzju għaliex l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond, l-ilment tagħhom ma jistax jiġi ndirizzat permezz tal-iżgumbrament tiegħu; (għ) m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni għat-talba għall-iżgumbrament; (ħ) huwa m'għandux ibati l-ispejjeż; (h) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

6. L-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jeċċepixxi s-segwenti: preliminarjament (a) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond, tal-allegata kirja, u li din hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158; (b) safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u tal-Att XXIV tal-2021, jiġifierri l-artikolu 12B u l-effetti tiegħu, dan huwa intempestiv għaliex huma naqsu milli jirrikorru għar-rimedji ordinarji mogħtija lilhom mil-liġi; fil-mertu (ċ) l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għas-segwenti raġunijiet; (d) mingħajr preġudizzju, skont l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kull miżura li tikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandha tissodisfa tliet elementi li huma l-legalità, l-interess pubbliku u l-proporzjonalità, fejn fil-każ odjern

m'hemmx dubju li l-miżuri attakkati saru taħt qafas legali billi wkoll l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, fejn għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika dak li huwa neċessarju fl-interess ġenerali, u l-miżuri li għandhom jiġu applikati sabiex jiġu ndirizzati l-ħtiġijiet soċjali; (e) il-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma ntiżi sabiex jipproteġu lill-persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom hekk kif tagħlaq il-konċessjoni enfitewtika, u dan filwaqt li jilħqu bilanċ mal-interessi tas-sidien, sabiex b'hekk ma jistax jingħad li d-dispożizzjonijiet in kwistjoni mhumiex leġittimi jew mhumiex fl-interess ġenerali; (f) f'ċirkostanzi bħal dawk odjerni fejn hemm interess ġenerali leġittimu, huwa aċċettat li l-kumpens ma jkunx skont il-valur lokatizju fis-suq; (ġ) wara d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, m'hemmx nuqqas ta' proporzjonalità bi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex dan jipprovdi għall-awment u għall-iżgumbrament tal-inkwilin jekk dan ma jistħoqqlux il-protezzjoni tal-liġi; (g) bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u sussegwentement tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti jistgħu jibdew jirċievu kera annwali f'ammont li jilħaq it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ, iżda wkoll li jitolbu sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kirja, u sabiex l-istess kirja tiġi tterminata jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi; (għ) għal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea r-rikorrenti mhumiex qegħdin jallegaw diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' *status;* (ħ) għal dak li jirrigwarda l-allegat ksur tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandhom rimedju effettiv quddiem din il-Qorti; (h) l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti; (i) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promotur, ir-rikorrenti esebew is-segwenti dokumenti: (a) kopja tat-testment *unica charta* ta' Saverio u Catherine konjuġi Borg magħmul fil-25 ta' Marzu, 1991, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia[5]; (b) kopja tat-testment *unica charta* tal-imsemmija konjuġi Borg magħmul fit-22 ta' Settembru, 1997, fl-atti tan-Nutar Marco Farrugia[6]; (ċ) kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul fit-22 ta' Mejju, 2009, fl-atti tan-Nutar Reuben Debono mill-werrieta tal-mejjet Saverio Borg[7]; (d) kopja tal-kuntratt pubbliku magħmul fl-atti tan-Nutar Joseph Agius fis-27 ta' Jannar, 1979, li permezz tiegħu l-mejjet Saverio Borg kien akkwista l-fond in kwistjoni, li qabel kellu n-numru uffiċjali ħamsa u tletin (35)[8]; (e) kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tal-4 ta' Ġunju, 2009, magħmul fl-atti tan-Nutar Reuben Debono mill-werrieta ta' Anthony Borg[9]; (f) kopja tal-kuntratt pubbliku magħmul fil-21 ta' Novembru, 1979, fl-atti tan-Nutar Antoine Agius, li permezz tiegħu Saverio Borg kien ikkonċeda l-fond lill-antekawża tal-intimat Spiteri b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena (21)[10]; (ġ) kopja ta' ftehim bejn ir-rikorrenti u l-intimat Spiteri magħmul fl-4 ta' Novembru, 2011[11]; (għ) kopja ta' prokura magħmula mir-rikorrent Amabile Borg favur ibnu Ian Borg[12]; u (ħ) kopja ta' att ta' diviżjoni u assenjazzjoni magħmul fl-10 ta' Mejju, 2022, fl-atti tan-Nutar Reuben Debono bejn ir-rikorrenti.[13]

---

[5] *Supra.*
[6] *Supra.*
[7] *Supra.*
[8] *Supra.*
[9] *Supra.*
[10] *Supra.*
[11] *Supra.*
[12] 'Dok. F' *a fol.* 34.
[13] 'Dok. G' *a fol.* 37.

8. Permezz ta' nota ppreżentata fit-18 ta' Lulju, 2023, l-intimat **John Spiteri** esebixxa l-affidavit tiegħu.[14] Fl-imsemmi affidavit huwa ddikjara li jgħix fil-fond in kwistjoni, u dan kien ilu jagħmlu b'mod kontinwu sa mill-1979 meta kellu tmien (8) snin. Spjega kif il-fond kien oriġinarjament ingħata b'titolu ta' ċens temporanju għal wieħed u għoxrin (21) sena lil missieru fil-21 ta' Novembru, 1979, u liema titolu sussegwentement kien ġie kkonvertit f'dak ta' kirja skont il-liġi. Iddikjara li huwa kien ġie rrikonoxxut bħala inkwilin mis-sidien, peress li l-fond kien dejjem għex fih bħala r-residenza ordinarja tiegħu. L-intimat Spiteri stqarr li huwa dejjem ħallas tempestivament il-kera dovuta sallum, u li mas-sidien huwa dejjem kellu u għad għandu relazzjoni tajba. Irrileva li llum huwa jħallas kera annwali ta' mija sitta u tmenin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€186.35) fil-31 ta' Novembru. L-intimat Spiteri spjega li huwa dejjem ħa ħsieb il-fond, u għamel il-manutenzjoni meħtieġa sabiex dan jinżamm f'kundizzjoni tajba, u dan l-aħħar huwa kien ukoll biddel is-sistema tal-elettriku u tal-ilma għal waħda iktar moderna, u biddel ukoll il-kamra tal-banju, l-għamara tal-kamra tas-sodda u tal-kċina. Iddikjara li l-fond jikkostitwixxi l-unika residenza tiegħu, u huwa ma kellu l-ebda proprjetà oħra u ma kellu l-ebda mezzi finanzjarji sabiex jixtri jew jikri għall-fini ta' abitazzjoni. Huwa stqarr li jgħix fuq il-benefiċċji soċjali stante li għandu diżabilità, u qal li huwa kien qiegħed jannetti mal-affidavit tiegħu kopja tal-*EU Disability Card* immarkata bħala 'Dok. JS1'.[15]

9. Permezz ta' nota ppreżentata fit-18 ta' Settembru, 2023, ir-rikorrenti esebew l-affidavits tagħhom stess.[16] Fl-affidavit tiegħu r-rikorrent **Ignazio Borg** spjega li l-fond kien jappartjeni lil ommu u lil missieru, u li fih kienu trabbew huwa u ħutu r-rikorrenti l-oħra. Meta mbagħad ġew neqsin il-ġenituri tagħhom,

---

[14] 'Dok. AF1', *a fol.* 67b.
[15] 'Dok. JS1', *a fol.* 67ċ.
[16] 'Dok. A' sa 'Dok.H' *a fol.* 72 *et seq.*

qal li dan il-fond intiret mill-istess rikorrenti, kif muri fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-22 ta' Mejju, 2009, fl-atti tan-Nutar Reuben Debono. Spjega wkoll kif il-fond kien ġie konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Joseph Spiteri mill-ġenituri tar-rikorrenti, permezz ta' kuntratt tal-21 ta' Novembru, 1979, u dan għal żmien ta' wieħed u għoxrin (21) sena li għalaq fis-sena 2000. Qal li madankollu minħabba l-liġijiet li saru fis-sena 1979, ommu u missieru ma kellhom l-ebda għażla meta fl-għeluq tal-imsemmi żmien, il-konċessjoni ġiet ikkonvertita f'kirja. Ir-rikorrent Ignazio Borg qal li huwa jiftakar lil missieru jiġbor il-kera mingħand Joseph Spiteri, li huwa missier l-intimat Spiteri, u xi tliet snin ilu huwa stess kien beda jiġbor l-imsemmija kera mingħand dan tal-aħħar u jgħaddiha lil ommu. Imbagħad mietet ommu, u l-kera huwa baqa' jiġborha f'ismu u f'isem is-sidien l-oħra. Ir-rikorrent Ignazio Borg hawnhekk għamel riferiment għall-irċevuti li kopja tagħhom tinstab annessa mal-imsemmija nota suriferita bħala 'Dok. IB1', *a fol.* 73. Huwa nsista li l-liġi qatt m'offriet rimedju effettiv sabiex huma b'hekk jkunu jistgħu jirċievu kera ekwivalenti għal dik ta' proprjetajiet simili fis-suq li kienu franki u liberi, u għalhekk din kienet leżiva tad-drittijiet fundamentali tagħhom bħala sidien tal-fond. Qal li huma għalhekk ma kellhom l-ebda għażla għajr li jintavolaw il-proċeduri preżenti, u b'hekk jingħataw il-kumpens xieraq mistħoqq lilhom mis-sena 1987 sallum. Ir-rikorrenti l-oħra fl-affidavit tagħhom ikkonfermaw il-kontenut ta' dan l-affidavit tar-rikorrent Ignazio Borg.

10. Waqt l-udjenza tat-8 ta' Novembru, 2023, xehed l-intimat **John Spiteri**, prodott in kontro-eżami mir-rikorrenti. Huwa kkonferma li jirrisjedi fil-fond in kwistjoni li f'xi żmien kellu n-numru uffiċjali ħamsa u tletin (35). Ikkonferma li dan kien ilu fil-pussess tagħhom sa mill-1979, u huwa kien iħallas il-kera lil Ignazio Borg.

11. Permezz ta' nota ġuramentata ppreżentata fl-10 ta' Novembru, 2023, l-intimat Spiteri esebixxa kopja tal-kotba tal-kera, li ġiet immarkata 'Dok. AF2'.[17]

12. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Nicholas Mallia**, fir-rapport tiegħu ppreżentat fit-23 ta' Frar, 2024[18], beda billi rrileva li huwa kien aċċeda fil-fond fil-25 ta' Settembru, 2023. Spjega li l-fond jinsab f'żona residenzjali li tagħmel parti mill-*Urban Conservation Area,* fejn huma permessi ħwienet fil-pjan terran u appartamenti sovrastanti. Osserva li ż-żona fiha l-amenitajiet kollha neċessarji, fosthom it-trasport pubbliku u l-ħwienet. Minn hawn il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex ta deskrizzjoni tal-fond, li qal li jikkonsisti f'dar maqsuma fuq żewġ sulari, b'superfiċi nterni ta' madwar tmenin (80) metru kwadru, bl-arja tiegħu*,* u kompla billi spjega wkoll kif inhuwa mqassam il-fond. Spjega li dan sabu f'kundizzjoni tajba, u li kien jidher li l-intimat Spiteri jagħmel manutenzjoni regolari. Osserva li l-fond huwa abitat, u elenka l-finituri tiegħu. Imbagħad il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex spjega kif wasal għall-valur tal-fond li fil-fehma tiegħu kien ta' mija u sittin elf Euro (€160,000). Fl-aħħarnett elenka l-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 2000 sas-sena 2023, f'intervalli ta' ħames snin, u dan qal li wasal għalihom permezz tal-metodu komparattiv ta' kirjiet ta' proprjetajiet simili. It-tweġibiet tiegħu għall-mistoqsijiet in eskussjoni li saru mill-intimat Avukat tal-Istat, huma dawn kif jirriżultaw a fol. 186a *et seq.* tal-proċess. Qal li l-eżerċizzju tal-valutazzjoni kien ibbażat fuq il-metodu hekk imsejjaħ komparattiv. Għal dan il-għan, il-Perit Mallia fittex fuq siti tal-aġenti tal-proprjetà avviżi għal bejgħ ta' djar fiċ-ċentru ta' Malta b'kejl superfiċjali u kundizzjoni simili għal dak tal-fond in kwistjoni. B'riferiment għall-valur lokatizju, il-punt tat-tluq tal-kalkolu kien il-valur bażi tal-kera fil-każ li l-proprjetà tkun miżmuma fl-aħjar kundizzjoni possibbli, ċioe' b'*finishes* moderni u għamara ġdida. Fil-każ odjern, il-valur bażi

[17] *A fol.* 94.
[18] *A fol. 165 et seq.*

tal-preżent ġie mnaqqas għal 50% biex jirrifletti l-fatt li s-sidien krew il-fond b'għamara antika jew bla għamara, u m'għamlux ameljoramenti fil-*finishes* tul is-snin. Min dan il-valur, jiġi kkalkulat il-valur lokatizju tal-passat billi titnaqqas somma ekwivalenti għal 5% għal kull sena b'lura.

13. Waqt l-udjenza tat-18 ta' Settembru, 2024, xehed il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Nicholas Mallia**, prodott in eskussjoni mill-intimat l-Avukat tal-Istat. Huwa spjega kif wasal għall-valur lokatizju tal-fond illum

Konsiderazzjonijiet legali

14. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari ssollevati mill-intimati. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, anki dik tal-allegata kirja li qegħdin jilmentaw minnha, u li din hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Il-Qorti filwaqt li tikkunsidra li hawnhekk l-intimat Avukat tal-Istat qiegħed jikkontesta l-eżistenza tat-titoli in kwistjoni u l-fatt li l-kirja hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, tgħid li huwa ferm stabbilit fil-ġurisprudenza ta' dawn il-Qrati, li f'proċeduri bħal dawk odjerni mhijiex neċessarja l-prova assoluta tat-titolu, ġaladarba tali titolu mhux is-suġġett tal-imsemmija proċeduri. Għalhekk il-preżentata tal-kopja tal-att ta' akkwist tas-27 ta' Jannar, 1979, li sar minn missier ir-rikorrenti Saverio Borg, flimkien mal-kopji tat-testmenti *unica charta* li għamel dan tal-aħħar, u l-kopja tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula mir-rikorrenti fir-rigward tal-wirt tiegħu u dik tal-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmula mir-rikorrenti Brigitte Borg, Francesca Borg u Dorothy Doris Azzopardi fir-rigward tal-wirt ta' Anthony Borg, jiġifieri t-tifel ta' Saverio Borg, iservu sabiex jistabbilixxu t-titolu

tar-rikorrenti għall-fini ta' dawn il-proċeduri. Imbagħad il-kopja tal-kuntratt li sar fil-21 ta' Novembru, 1979, mill-imsemmi Saverio Borg, fejn huwa kkonċeda l-fond lil Joseph Spiteri, missier l-intimat Spiteri, taħt titolu ta' enfitewsi temporanja, hija tassew xhieda tal-konċessjoni li sussegwentement permezz tal-liġijiet hekk kif skadiet, ġiet soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158. Ix-xhieda tar-rikorrenti Ignazio Borg, u dik tal-istess intimat Spiteri, flimkien mal-kopja tal-ftehim li sar bejn il-partijiet fl-4 ta' Novembru, 2011, jkomplu jsaħħu l-argument li John Spiteri tassew għandu dritt li jkompli jgħix fil-fond taħt titolu ta' kera. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat għandha tiġi miċħuda.

15. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimat Spiteri jinsisti li huwa biss l-Istat li jista' jikkommetti ksur tad-drittijiet fundamentali u għalhekk huwa mhux leġittimu kontradittur, u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju. It-tieni eċċezzjoni tiegħu tkompli fuq tal-ewwel, billi jargumenta li huwa qiegħed biss jipprevalixxi ruħu mid-dispożizzjonijiet tal-liġi li saru b'mod legali u li huma applikabbli hawn Malta, u għalhekk ma jistax jinstab ħati li kiser id-drittijiet fundamentali ta' terzi, anki dawk tar-rikorrenti. Il-Qorti tikkondividi r-raġunament tal-intimat Spiteri, iżda ma tistax tilqa' it-talba tiegħu u teħilsu mill-osservanza tal-ġudizzju, għaliex tikkunsidra li huwa għandu kull interess li jipparteċipa fil-proċeduri odjerni, ġaladarba dawn jolqtu t-titolu tal-kirja miżmum minnu, u saħansitra l-kera li titħallas lir-rikorrenti. Għaldaqstant il-Qorti tiċħad l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Spiteri.

16. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu jissottometti li safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u tal-Att XXIV tal-2021, jiġifieri senjatament l-artikolu 12B tal-Kap. 158 u l-effetti tiegħu, l-ilment tagħhom huwa intempestiv għaliex huma ma rrikorrewx għar-

rimedji ordinarji mogħtija lilhom mil-liġi. L-intimat Spiteri ressaq l-istess eċċezzjoni. Filwaqt li tikkunsidra li l-allegazzjoni tar-rikorrenti ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma tistax tirnexxi minħabba f'dak li jipprovdi is-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tikkunsidra li l-ilment tagħhom taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jista' biss jiġi deċiż minn din il-Qorti skont is-setgħat mogħtija lilha mill-artikolu 4 tal-Kap. 319. Għaldaqstant l-eċċezzjonijiet rispettivi tal-intimati mhumiex ġustifikati, u qegħdin jiġu miċħuda.

17. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet l-oħra ssollevati mill-intimati, dan hekk kif jolqtu l-ilment prinċipali tar-rikorrenti. Kif ġie kkonstatat minn din il-Qorti aktar 'l fuq, ir-rikorrenti qegħdin jikkontendu li riżultat tal-ħdim tad-disposizzjonijiet tal-artikolu 12, partikolarment is-subartikolu (2) tiegħu, u anki tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, flimkien ma' dawk tal-Att XXVII tal-2018 u kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, qegħdin jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex hemm piż sproporzjonat fuqhom minħabba l-kera li qiegħda titħallas mill-intimat Spiteri, billi ħolqu wkoll diskriminazzjoni fil-konfront tagħhom abbażi ta' proprjetà, bi ksur tal-Artikolu 14 tal-imsemmija Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti wkoll sabiex tiddikjara li l-imsemmija dispożizzjonijiet tal-liġi ma joffru l-ebda rimedju xieraq u effettiv *ai termini* tal-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea. Kif diġà għarfet din il-Qorti, it-talba tar-rikorrenti kif imsejsa fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, ma tistax tirnexxi minħabba dak li jipprovdi is-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ser tikkunsidra biss l-ilment tagħhom *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

18. Il-Qorti tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi kif ġej:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.
>
> Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali. Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."

19. Skont il-ġurisprudenza tal-QEDB, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kiri, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[19]

20. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, kif emendat minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhux ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed leġittimu. Dan għaliex il-provvista ta' akkomodazzjoni socjali hija d-dmir tal-Istat, li għandu diskrezzjoni wiesgħa ferm sabiex jassigura li l-interess pubbliku jintleħaq ukoll fis-settur tal-akkomodazzjoni soċjali. Madankollu din id-diskrezzjoni tal-Istat għandha l-limiti tagħha ċirkoskritti permezz tad-drittijiet fundamentali taċ-ċittadin. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li l-Istat, għalkemm huwa f'pożizzjoni li jagħraf il-bżonnijiet tas-soċjetà, kuntrarjament għal dak li

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

jissuġġerixxi l-intimat Avukat tal-Istat, m'għandu l-ebda dritt assolut li jfixkel liċ-ċittadin fit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

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

> *"a deprivation of property effected for no reason other than to confer a private benefit on a private party cannot be "in the public interest". Nonetheless, the compulsory transfer of property from one individual to another may, "depending upon the circumstances, constitute a legitimate aim for promoting the public interest … The taking of property effected in pursuance of legitimate social, economic or other policies may be "in the public interest" even if the community at large has no direct use or enjoyment of the property taken".*[21]

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

> *"56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see* Amato Gauci, *cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of."*[22]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-principju ta' proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valur lokatizju annwali ta' €1,740 mogħti mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2000, li hija d-data rilevanti meħud in konsiderazzjoni l-fatt li l-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet f'dik l-

---

[20] App. 8793/79, 21.021986.
[21] Ara wkoll Q.Kost. 55/2009, **Victor Gatt et *vs.* Avukat Generali et**, 05.07.2011, u Q.Kost. 467/1994, **Cutajar noe *vs.* Il-Kummissarju tal-Art et**, 30.11.2001.
[22] **Bradshaw and Others v. Malta** *supra.* Ara wkoll App. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta**, 30.07.2015.

istess sena, u dan kif awmentat skont is-suq għal €3,970.05 sas-sena 2018, meta mbagħad ġew fis-seħħ id-disposizzjonijiet tal-Att XXVII tal-2018, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera annwali baxxa perċepita mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien li fih saret il-liġi in kwistjoni, il-Qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dawk tal-antekawża tagħhom. Tagħraf ukoll li r-rikorrenti u l-imsemmija antekawża tagħhom kellhom idejhom marbuta meta ġew biex jinnegozjaw il-ftehim lokatizju li sar fl-4 ta' Novembru, 2011, anki minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 14 tal-Kap. 158, u mingħajr dubju dejjem għexu fi stat ta' inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. Fil-każ **Cassar v. Malta**[23], il-Qorti Ewropea kkonkludiet li *"it is clear that these circumstances inevitably left the applicants in uncertainty as to whether they would ever be able to recover their property".* Il-Qorti għalhekk tagħraf li d-drittijiet tar-rikorrenti ġew limitati sew permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158. Kif irrilevat din il-Qorti hawn fuq, ma tirriżulta l-ebda ġustifikazzjoni fil-każ odjern għall-indħil tal-Istat li wassal għat-trażżin ta' dawn id-drittijiet. Saħansitra tasal biex tgħid li ma tista' tikkonstata l-ebda għan leġittimu għal tali ndħil. Il-Qorti għalhekk qiegħda tagħraf sitwazzjoni fejn ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom ġew kostretti li jġorru piż eċċessiv u sproporzjonat, sabiex b'hekk a tenur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huma ġarrbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom.

[23] App. 50570/13, 30.01.2018.

24. F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment għal dak li qalet il-QEDB fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Ghigo *v.* Malta**[24]:

> *"67. As the Court has already stated on many occasions, in spheres such as housing of the population, States necessarily enjoy a wide margin of appreciation not only in regard to the existence of the problem of general concern warranting measures for control of individual property but also to the choice of the measures and their implementation. The State control over levels of rent is one such measure and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable (see, in particular, Mellacher and Others, cited above, §45).*
>
> *68. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §223).*
>
> *69. In the present case, having regard to the extremely low amount of the rental value fixed by the Land Valuation Officer, to the fact that the applicant's premises have been requisitioned for more than twenty two years, as well as to the abovementioned restrictions of the landlord's rights, the Court finds that a disproportionate and excessive burden has been imposed on the applicant. The latter had been requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accomodation to Mr G and his family (see,* mutatis mutandis*, Hutten-Czapska, cited above, §225). It follows that the Maltese State has failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property."*

25. Il-Qorti għandha wkoll tqis jekk kienx hemm protezzjoni fiż-żmien rilevanti, inkluz dik proċedurali, sabiex tassigura ruħha li l-operat tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji tas-sid kienux ta' natura arbitrarja jew saħansitra ħallewx lok għall-inċertezza. Għalhekk il-QEDB qieset ukoll il-funzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera, fattur ieħor ferm importanti fis-sejbien ta'

[24] 26.09.2006.

leżjoni, fejn sabet li filwaqt li dan il-Bord seta' offra l-protezzjoni proċedurali adegwata sabiex iħares l-operat tas-sistema ta' kontroll, dan ma kellu l-ebda effett utli għar-rikorrenti:

> *"61. Whereas the RRB could have constituted a relevant procedural safeguard by overseeing the operation of the system, in the present case it was devoid of any useful effect, given the limitations imposed by the law (see,* mutatis mutandis*, Amato Gauci, cited above, § 62 and Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 66, 11 December 2014). Consequently, the application of the law itself lacked adequate procedural safeguards aimed at achieving a balance between the interests of the tenants and those of the owners (*ibid *and,* mutatis mutandis*, Statileo v. Croatia, no. 12027/10, § 128, 10 July 2014)."*[25]

26. L-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-seba' eċċezzjoni tiegħu, jeċċepixxi wkoll li llum wara d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158, m'hemm l-ebda nuqqas ta' proporzjonalità li tista' twassal għal ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Il-Qorti tagħraf li r-rikorrenti llum bl-applikazzjoni tal-emendi leġislattivi introdotti għall-Kap. 158 permezz tal-artikolu 12A, liema emendi saru permezz tal-Att XXVII tal-2018, għandhom il-jedd li jressqu talba appożita quddiem il-Bord fejn jistgħu jitolbu li l-kera tiżdied għal dak l-ammont li ma jkunx aktar mit-2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jsir ir-rikors, u sabiex jiġu ukoll stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Jekk imbagħad l-inkwilin ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord, is-sidien għandhom id-dritt li jieħdu lura l-fond wara sentejn, fejn fil-frattemp il-kera pagabbli għandha tiġi stabbilita mill-imsemmi Bord. Il-Qorti tikkunsidra li l-emendi leġislattivi li taw lok għal bidla fil-pożizzjoni tas-sid, ġew fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu, 2018. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux mingħajr id-debita prova, jilmentaw mill-fatt li wara din id-data huma ma kellhom l-ebda rimedju effettiv.

[25] Cassar v. Malta, *Supra.*

Tqis li l-leġislatur fid-dawl tal-ksur tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tat-tgawdija tal-proprjetà kif misjub u ddikjarat mill-Qrati Kostituzzjonali u anki mill-QEDB fil-bosta sentenzi tagħhom, għaraf li tassew hemm il-ħtieġa impellenti li tiġi ndirizzata s-sitwazzjoni hekk iddikjarata żbilanċjata, sabiex filwaqt li l-inkwilin ma jitlifx id-dritt tiegħu li jkompli jgħix fil-fond fejn ikun għadda ħajtu, is-sid jingħata d-dritt li jirċievi kumpens aktar ġust jekk l-inkwilin ikun jistħoqqlu li jkompli jgħix fil-fond skont it-test tal-mezzi li għandu jitwettaq mill-Bord. Għalhekk fejn is-sid jonqos li jipprevalixxi ruħu mid-dritt li tah il-leġislatur, u b'hekk ukoll ikun eżawrixxa r-rimedju li tagħtih il-liġi ordinarja, ma jistax jersaq quddiem din il-Qorti u jikkonvinċiha li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjetà wara d-data rilevanti. Iżda l-Qorti tgħid li kif sewwa josserva l-istess intimat Avukat tal-Istat, huwa biss wara li daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi in kwistjoni, li r-rikorrenti setgħu jipprevalixxu ruħhom mid-drittijiet tagħhom taħt l-istess emendi, u għalhekk sad-data li ġie fis-seħħ l-imsemmi Att XXVII tal-2018, jiġifieri fl-1 ta' Awwissu, 2018, il-pożizzjoni tagħhom kienet dik kif ikkristalizzata permezz tal-Kap. 158.[26] Għaldaqstant il-Qorti tqis li għandha tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, kif ukoll it-tmin u l-ħdax-il eċċezzjoni tiegħu, u tiċħad it-talba tar-rikorrenti sabiex il-Qorti tiddikjara li l-intimat Spiteri ma jistax jinvoka d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 u/jew 12B tal-Kap. 158 favur l-okkupazzjoni u/jew abitazzjoni tal-fond, u għall-iżgumbrament tiegħu. Għall-istess raġunijiet, tilqa' it-tmin u d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Spiteri.

27. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Iżda l-

[26] Ara App.30806/19, Baldacchino and Falzon v. Malta, 14.10.21.

intimat Spiteri m'għandux iwieġeb għall-ilmenti u t-talbiet tar-rikorrenti għaliex huwa ma kienx l-awtur tal-liġijiet leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Il-Qorti issa sejra tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat, u dan filwaqt li tagħraf li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur ma tistax tkun rimedju suffiċjenti.

28. Fis-sentenza fl-ismijiet **Cassar Torregiani *vs.* Avukat Ġenerali et**[27], il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:

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

29. Fis-sentenza fl-ismijiet **Herbert Brincat et *vs.* Avukat Ġenerali et**[28], mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

[27] 29.04.2016.
[28] 27.06.2019.
[26] 30.09.2016.

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

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

31. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni li (a) l-ammont ta' kera li r-rikorrenti flimkien mal-antekawża tagħhom setgħu jipperċepixxu li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ, huwa ferm akbar minn dak li attwalment ġie pperċepit minnhom, tant hu hekk li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn l-20 ta' Novembru, 2000, u l-1 ta' Awwissu, 2018, meta daħlu fis-seħħ permezz tal-A.L. 259 tal-2018 l-emendi fil-liġi tal-Att XXVII tal-2018, id-dħul kien ikun ta' madwar sitta u erbgħin elf sitt mija u ħames Euro u tlieta u disgħin ċenteżmu (€46,605.93), u dan jirriżulta mill-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 176:

Sena	**€**
20.11.20 sa 31.12.20	145.00
2001 - 2004	1,740x4=6,960
2005 - 2009	2,220.73x5=11,103.65
2010 - 2014	2,834.28x5=14,171.40
2015 - 2017	3,970x3=11,910
01.01.18 sa 31.07.18	330.84x7=2,315.88
B'kollox	**46,605.93**

Dan l-ammont huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit mir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma ta' tliet elef mitejn tnejn u disgħin Euro u tmintax-il ċenteżmu (€3,292.18), li mill-irċevuti fil-kotba tal-kera li kopja tagħhom ippreżentata mill-intimat Spiteri, jirriżulta kif ġej:

Sena	**Lm**
24.11.00 sa 23.11.01	80.00
24.11.01 sa 23.11.02	80.00
24.11.02 sa 23.11.03	80.00
24.11.03 sa 23.11.04	80.00
24.11.04 sa 23.11.05	80.00
24.11.05 sa 23.11.06	80.00
24.11.06 sa 23.11.07	80.00
24.11.07 sa 23.11.08	80.00
	640.00 (€1,490.80)
	€
24.11.08 sa 23.11.09	186.35
24.11.09 sa 23.11.10	186.35
24.11.10 sa 23.11.11	186.35

24.11.11 sa 23.11.12	186.35
24.11.12 sa 23.11.13	186.35
24.11.13 sa 23.11.14	186.35
24.11.14 sa 23.11.15	186.35
24.11.15 sa 23.11.16	186.35
24.11.16 sa 23.11.17	186.35
24.11.17 sa 31.07.18	186.35/12x8=124.23
	1,801.38
B'kollox	**3,292.18**

u dan filwaqt li tieħu in konsiderazzjoni wkoll (b) il-valur tiegħu kif sostanzjalmenct imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond, inklużi dawk tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

32. L-intimat Avukat tal-Istat jikkontendi li ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex ir-rikorrenti ma ssodisfawx element importanti, billi huma naqsu milli jallegaw li teżisti diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' *status* kif tirrikjedi l-Konvenzjoni. Il-Qorti tagħraf li skont l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni, it-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni, għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull

raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjetà, twelid jew *status* ieħor. Ma jistax jingħad li teżisti diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti fil-parametri stabbiliti, u għalhekk il-Qorti tilqa' d-disa' eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

33. Il-Qorti tilqa' wkoll l-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn huwa qiegħed jsostni li kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, huma għandhom disponibbli rimedju effettiv sabiex iressqu l-ilment tagħhom ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom billi jipproċedu quddiem din il-Qorti stess, u dan kif fil-fatt sar, iżda wkoll li tirrikorri quddiem il-Qrati Ċivili. Il-Qorti tikkondividi r-raġunament tiegħu, u tgħid li tassew il-preżenti proċeduri huma evidenza tal-fatt li r-rikorrenti għandhom rimedju effettiv kif ikkontemplat mill-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea.

34. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi.

35. Fil-każ odjern, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li setgħet ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment ikkomputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola l-kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-

qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

36. Wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi v. Malta**[29], liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, il-Qorti tqis li l-kumpens pekunjarju pagabbli lir-rikorrenti għandu jkun fl-ammont ta' **tnejn u għoxrin elf tmien mija u seba' Euro u erbatax-il ċenteżmi (€22,807.14)** wara li mis-somma ta' sitta u erbgħin elf sitt mija u ħames Euro u tlieta u disgħin ċenteżmi (€46,605.93) rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li setgħu jiġu pperċepiti mis-sidien li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew tlettax-il elf disa' mija wieħed u tmenin Euro u tmienja u sebgħin ċenteżmi (€13,981.78) minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali li ċertament kienu eżistenti hekk kif kienet ġiet ippromulgata l-liġi llum iddikjarata leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew sitt elef ħames mija erbgħa u għoxrin Euro u tlieta u tmenin ċenteżmi (€6,524.83), stante li mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; (iii) u anki tnaqqis ta' tliet elef mitejn tnejn u disgħin Euro u tmintax-il ċenteżmi (€3,292.18), rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perijodu kollu riżultanti kif appena spjegat aktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' **ħamest elef u erba' mitt Euro (€5,400.00)**, €300 fis-sena għall-istess ammont ta' snin u fl-istess proporzjon li bih ġie kkomputat il-qligħ potenzjali tar-rikorrenti pagabbli lir-rikorrenti solidalment, għandu jkun kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u dawk tal-antekawża

[29] App.nru. 14013/19, 25 ta' Ġunju, 2021, §103-§105.

tagħhom. Dawn id-danni kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lir-rikorrenti solidalment mill-intimat Avukat tal-Istat.

Decide

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

1) **Tilqa' it-tieni, is-seba', it-tmin, id-disa', l-għaxar u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
2) **Tilqa' l-ħames, it-tmien, id-disa' u l-għaxar eċċezzjoni tal-intimat Spiteri, filwaqt li tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**
3) **Tilqa' l-ewwel, it-tieni u t-tielet talbiet tar-rikorrenti limitatament kif ingħad hawn fuq fir-rigward tal-perijodu li beda jiddekorri fl-20 ta' Novembru, 2000, u li jispiċċa fil-31 ta' Lulju, 2018, billi tiddikjara li l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, iżda partikolarment is-subartikolu (2) tiegħu, tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) billi wkoll il-kera attwalment perċepita tassoġġettahom għal piż sproporzjonat;**
4) **Tiċħad ir-raba' u l-ħames talbiet tar-rikorrenti;**
5) **Tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mill-imsemmija rikorrenti u l-antekawża tagħhom fis-somma komplessiva ta' tmienja u għoxrin elf mitejn u seba' Euro u erbatax-il ċenteżmu (€28,207.14), liema somma għandha titħallas mill-intimat**

Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

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

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu kwantu għal terza parti (1/3) mir-rikorrenti solidalment, u kwantu għar-rimanenti żewġ terzi (2/3) mill-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur