MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-9 ta' April, 2025

Rikors Kostituzzjonali Numru 158/2024 LM

Yvonne Spiteri (K.I. nru. 425542M), Mary Ann Spiteri (K.I. nru. 121639M), Carmelo sive Charles Spiteri (K.I. nru. 583735M)

vs.

Avukat tal-Istat; Carmelo Ebejer (K.I. nru. 63252M), Eugenio Ebejer (K.I. nru. 39159M), Rita Ebejer (K.I. nru. 881549M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fl-1 ta' April, 2024 mir-rikorrenti **Yvonne Spiteri (K.I. nru. 425542M), Mary Ann Spiteri (K.I. nru. 121639M)**, u **Carmelo sive Charles Spiteri (K.I. nru. 583735M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti aħwa Yvonne Spiteri, Mary Ann Spiteri u Carmelo sive Charles Spiteri, huma proprjetarji tal-fond **160, gia 153, Fritz, Triq in-Naxxar, Birkirkara***

liema proprjetà huma akkwistaw per via di successione *mill-antekawża tagħhom ossia l-ġenituri tagħhom Louis Spiteri u Helen Spiteri née Grech.*

2. *Illi l-imsemmi Louis Spiteri kien akkwista s-subutili dominju perpetwu tal-art fejn hemm il-fond de quo permezz ta' kuntratt ta' bejgħ tad-9 ta' Lulju, 1944 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument A'**.*

3. *Illi huma kollha wirtu nofs sehem indiviż wara l-mewt ta' missierhom Louis Spiteri li miet* ab intestato *fl-1 ta' Frar, 1967, u n-nofs sehem indiviż tiegħu tal-fond in kwistjoni ddevolva fuq uliedu r-rikorrenti Yvonne Spiteri, Mary Annn Spiteri u Carmelo sive Charles Spiteri.*

4. *Illi l-istess wirt ta' Louis Spiteri ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan permezz ta' denunzja numru 1393/1967, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument B'**.*

5. *Illi l-istess Helen Spiteri mietet fid-9 ta' Marzu, 2001 u l-wirt tagħha ddevolva permezz ta' testment tat-12 ta' Diċembru, 1984 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, fejn in-nofs sehem indiviż l-ieħor tal-fond de quo li kien jappartjeni lilha, wirtuh l-istess rikorrenti odjerni, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala '**Dokument Ċ'**.*

6. *Illi l-istess wirt ta' Helen Spiteri née Grech, ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u dan permezz ta' dikjarazzjoni* causa mortis *tat-2 ta' Lulju, 2011 fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Rosario Bonello, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument D'**.*

7. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument E'**.*

8. *Illi b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tas-6 ta' Marzu tas-sena 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, hawn anness u mmarkat bħala **'Dokument F'**, l-antekawża tar-rikorrenti ossia missierhom Louis Spiteri kien ikkonċeda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena l-fond imsemmi lil Giuseppa sive Ġuża armla ta' Nazzareno Ebejer, versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' **LM3** fis-sena.*

9. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-**5 ta' Marzu, 1982**, iżda peress li stante li l-intimati kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni kif għadu sal-lum, permezz tal-Att XXIII tal-1979 huma kellhom id-dritt jibqgħu jokkupaw il-fond u s-sidien kienu kostretti sabiex jerġgħu jirrikonoxxu lill-intimati bħala inkwilini tagħhom jew taħt konċessjoni enfitewtika temporanja oħra u/jew b'titolu ta' kera għal perijodu ta' ħmistax-il sena li l-kera setgħet togħla sal-1 ta' Jannar, 2010, u qatt aktar mid-doppju, u* ai termini *tal-Att X tal-2009, iż-żieda fil-kera kellha ssir skont l-għoli tal-ħajja kull tliet snin.*

10. *Illi għalhekk permezz ta' konċessjoni enfitewtika temporanja sussegwenti, fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, tal-14 ta' Lulju, 1982, is-sidien odjerni kellhom jerġgħu jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif kien jobbligahom il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għal wieħed u għoxrin sena, dekorribbli mis-6 ta' Marzu, 1982, il-fond imsemmi versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' LM70, kif jirriżulta mid-dokument hawn anness u mmarkat bħala* ***'Dokument G'****.*

11. *Illi fil-każistika kemm nostrana u kemm dik Ewropea llum żviluppat b'tali mod illi kif ġie stabbilit illi anke f'każijiet fejn konċessjoni enfitewtika temporanja tkun ingħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, u b'hekk il-konċedent ikun konxju tal-effetti ta' tali Att, xorta waħda teżisti leżjoni fil-konfront tiegħu, u dan għax persuna ma jkollha l-ebda għażla oħra u tkun għamlet dak li setgħet biex tipproteġi l-proprjetà tagħha bl-aħjar mod possibbli fiċ-ċirkostanzi. Illi jekk huwa stabbilit illi teżisti leżjoni anke f'każ illi persuna konxjament tikkonċedi fond b'enfitewsi temporanja wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, mela iktar u iktar żgur hemm leżjoni fil-każ odjern, fejn il-konċessjoni ngħatat qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, u r-rikorrenti ma setgħu jagħmlu xejn sabiex jirriprendu l-fond proprjetà tagħhom fit-terminazzjoni tal-ewwel konċessjoni enfitewtika temporanja ossia fis-17 ta' Novembru, 1998.*

12. *Illi hemm diversi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali kif ukoll tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) illi jidħlu fil-kwistjoni ta' konċessjoni enfitewtika li tingħata wara l-1979. Il-Qrati konstantement dejjem sabu li l-ksur lamentat m'għandux ikollu rilevanza mal-fatt li l-konċessjoni tingħata wara din id-data għaliex il-fatt biss li l-liġi tilledi d-dritijiet fundamentali tal-bniedem hija fiha nnifisha biżżejjed sabiex din il-Qorti tgħaddi sabiex issib ksur u sussegwentement tillikwida l-kumpens dovut.*

13. *Illi kif ingħad fil-kawża* ***'Victor Portanier vs. Avukat Ġenerali' deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' April, 2016****, il-Qorti stqarret illi:*

"Il-kwistjoni tassew fil-każ tallum hija jekk l-atturi kinux ħielsa jagħżlu li ma jagħtux il-fond b'enfitewsi fl-1991, meta kienu jafu illi l-konvenuti Pillow setgħu fi tmiem dik il-konċessjoni jikkonvertuha f'kiri. Jekk kienu ħielsa fl-għażla, mela kienu huma li għażlu li jagħtu l-appartament b'titolu li, kif ġa' kien magħruf dak iż-żmien, seta' jinbidel u jibqa' jiġġedded minn żmien għal żmien, bħallikieku l-konċessjoni għamluha b'kuntratt li kien jistipola espressament dawk il-kondizzjonijiet.

Huwa rilevanti iżda illi meta għamlu l-kuntratt tal-1991 kien għadu kif intemm il-kuntratt tal-1974 li, ġa' fl-1991, kien jagħti lill-konvenuti l-jedd illi jżommu l-appartament b'kiri. L-għażla tal-atturi kienet għalhekk x'aktarx imxekkla: setgħu jew jagħmlu l-kuntratt ta' sub-enfitewsi li fil-fatt għamlu fl-atti tan-Nutar Gambin fl-1991 jew iħallu lill-konvenuti Pillow ikomplu jżommu l-fond b'kiri. Fiċ-

ċirkostanzi għażlu li l-fond jagħtuh b'sub-enfitewsi, b'kondizzjonijiet kemmxejn aħjar minn dawk tal-kiri bis-saħħa tal-liġi. F'dawn iċ-ċirkostanzi, kif sewwa jgħid l-attur, ma jistax jingħad illi kellhom għażla ħielsa: setgħu jagħżlu biss bejn subenfitewsi b'potenzjal li 'l quddiem tinbidel f'kiri jew inkella kiri mill-ewwel, u għażlu, mhux l-aktar għażla vantaġġuża, iżda l-anqas waħda żvantaġġuża taħt iċ-ċirkostanzi kif kienu dakinhar.

13. L-argument tal-konvenuti Pillow illi l-atturi ma fetħux il-kawża tal-lum fl-1991 meta għalqet l-ewwel konċessjoni sub-enfitewtika u, minflok, daħlu f'kuntratt ieħor ta' sub-enfitewsi, ma huwiex rilevanti. Id-dewmien biex l-atturi jfittxu rimedju jista' se mai jolqot ir-rimedju li jingħataw iżda mhux id-dritt ta' azzjoni.

14. Fiċ-ċirkostanzi ta' kif imfissra fuq, għalhekk, il-każ tal-atturi ma għandux analoġija ma' dak ta' Emilia Farrugia ċitat mill-ewwel qorti, u mal-każijiet l-oħra msemmija mill-konvenuti, u r-raġunament tal-ewwel qorti ma jistax jitqies li hu korrett."

14. *Illi konsegwentement il-kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għandu jibda jiddekorri minn meta huma kienu sfurzati* ai termini *tal-Att XXIII tal-1979 sabiex jirrikonoxxu ċenswalisti temporanji bħala inkwilini tagħhom, ossia mis-**6 ta' Marzu, 1982 – sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVIII tal-2018**.*

15. *Illi l-intimati qegħdin iħallsu l-kera irriżorja ta' **€163.06ċ** fis-sena għall-fond in kwistjoni, kif jirriżulta mill-ktieb tal-kera fil-pussess tal-inkwilini, u dan b'mod abbużiv u illegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilini Ebejer, minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarju u l-enfitewti.*

16. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġialdarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni ta' Ebejer, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.*

17. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

18. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika kumpens li kien offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni però qatt aktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju.*

19. *Illi fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull ħames snin de quo kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi.*

20. *Illi huma u l-antekawża tagħhom għalhekk ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom –* ***vide Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, ECHR 2004-V and Saliba vs Malta, no. 4251/012, 31, 8 November, 2005, u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009****.*

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

22. *Illi konsegwentement a tenur tal-Liġi, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnhom sofferti.*

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

24. *Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża* ***"Rose Borg vs Avukat Ġenerali et" deċiża fil-25 ta' Frar, 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju, 2016 u Brian Psaila vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivil Sede Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru, 2018*** *iddeċidiet illi f'każ simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni enfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piż*

eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 40 sena. Isegwi għalhekk illi l-atturi rikorrenti ma jistgħux jiġu kkunsidrati illi rrinunzjaw inkondizzjonament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjetà tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realtà tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taż-żmien.

25. *Illi r-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Liġi (vide Cassar vs Malta no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018) u Franco Buttigieg & Others vs Malta deċiża fil-11 ta' Diċembru, 2018 mill-Qorti Ewropea stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom* ***u ċioe tal-fond 160, Fritz, Triq in-Naxxar, Birkirkara, minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12, 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979****.*

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

27. *Illi b'sentenza oħra deċiża* ***mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 t'Awwissu, 2019 (Application NO. 55747/16)*** *fl-ismijiet* ***Portanier vs Malta****, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-responsabbilitajiet tagħha u tonqos milli tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nifs issib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

28. *Illi b'sentenza tal-****Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Ġenerali et*** *deċiża fil-21 ta' Novembru, 2019, il-Qorti ħadet id-dettami tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u żgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.*

29. *Illi għalhekk huma għandhom jirċievu d-dannu kollu soffert fiż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-****Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et****, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

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

1. Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Ebejer għall-fond* ***160, ġia 153, Fritz, Triq in-Naxxar, Birkirkara****, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.*

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu fond* ***160, ġia 153, Fritz, Triq in-Naxxar, Birkirkara****, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

3. Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni* ai termini *tal-Liġi.*

4. Tillikwida *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.*

5. Tikkundanna *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.*

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fid-19 t'April, 2024, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*
2. *Illi r-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu tagħhom sabiex juru li huma s-sidien tal-fond bl-indirizz 160, ġia 153, Fritz, Triq in-Naxxar, Birkirkara. L-esponent jifhem li diġà hemm numru ta' dokumenti mehmużin mar-rikors promotur u għalhekk, f'każ li hemm aktar provi f'dan ir-rigward, dawn għandhom*

jiġu ppreżentat wkoll sabiex ma jkun hemm l-ebda dubji għal dak li għandu x'jaqsam it-titolu tagħhom;

3. *Illi l-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 huma maħsuba sabiex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt taċ-ċens. B'hekk dan l-artikolu żgur ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dan l-artikolu m'għandux jitqies li jmur kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Għal kull buon fini l-esponent jirrileva illi huwa qed jirreferi biss għall-artikolu rilevanti tal-Konvenzjoni peress li fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti jsemmu biss lil tali artikolu u ma jirreferux għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, minkejja dak sottomess minnhom f'paragrafu 25;*

4. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "<u>Amato Gauci vs Malta</u>" rrikonoxxiet 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 significant reduction in the amount of rent chargeable." *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

5. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt allura fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta'* social housing *żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

6. *Illi rigward il-kumpens mitlub, wieħed irid jieħu in konsiderazzjoni wkoll li r-rikorrenti ħallew ħafna snin jgħaddu sakemm fetħu dawn il-proċeduri. It-trapass ta' dan iż-żmien kollu jitfa' dubji serji kemm effettivament ir-rikorrenti ħassewhom aggravati. Fi kwalunkwe każ, il-kirjiet għolew drastikament dawn l-aħħar ftit snin u ċertament li ma kien hemm ebda żbilanċ fis-snin tmenin u disgħin u kwindi fil-fehma tal-esponenti, il-kumpens se mai għandu jingħata minn meta rriżulta l-iżbilanċ fil-kera sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, jiġifieri sal-10 ta' Lulju, 2018;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għal dan, f'każ li jingħata kumpens lir-rikorrenti u li dan jingħata mill-1987, l-esponent jiġbed l-attenzjoni li sal-bidu tal-2001 ir-rikorrenti kellhom dritt għal nofs il-kera. Huwa imbagħad mal-mewt ta' ommhom li ġrat fid-9 ta' Marzu, 2001, li wirtu n-nofs l-ieħor tal-proprjetà u għalhekk ġew intitolati għal kera sħiħa;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali. Bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Carmelo Ebejer (K.I. nru. 63252M), Eugenio Ebejer (K.I. nru. 39159M)** u **Rita Ebejer (K.I. nru. 881549M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Ebejer'], li ġiet ippreżentata fit-23 ta' April, 2024, fejn ġie eċċepit illi:

"Jesponu bir-rispett:

1 *Illi preliminarjament, l-esponenti jissottomettu li ilhom jikru l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal snin twal ferm qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. L-esponenti qatt ma kellhom problemi mar-rikorrenti u dejjem ħallsu l-kera dovuta fil-ħin u eżerċitaw il-jeddijiet li tagħtihom il-liġi;*

2 *Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponenti mhumiex leġittimi kontradittturi tat-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti, u dan billi kwalsiasi rimedju li jista' talvolta jmiss lir-rikorrenti ma jistax jingħata mill-esponenti, ossija miċ-ċittadin, iżda jista' jingħata biss mill-Avukat tal-Istat f'isem il-Gvern ta' Malta. Fuq kollox, "*Il-bilanċ bejn l-interessi differenti jrid joħolqu l-Gvern, u hu l-Gvern li jrid ibati l-konsegwenzi jekk jonqos minn dan id-dmir tiegħu. Għan-nuqqas tal-Gvern ma għandux ibati ċ-ċittadin." *(fn. 1: Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru et, Nru. 15/2008/1 deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-7 ta' Diċembru, 2021). L-esponenti żgur li m'għandhom ebda kontroll fuq il-leġiżlazzjoni mgħoddija mill-Istat Malti tul iż-żmien u qatt ma jista' jkun responsabbli għal xi danni li jistgħu jirriżultaw;*

3 *Illi dwar il-kap tal-ispejjeż,* ***l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri****, in kwantu li ma jistgħux jiġu kkundannati talli ottemperaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-Istat;*

4 *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat illi waqt l-udjenza tal-10 ta' Mejju, 2024, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Ivan Giordano** sabiex jagħti stima tal-fond in kwistjoni, kif ukoll sabiex jiddetermina l-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwistjoni bejn l-1 t'Awwissu, 1987 sas-sena 2018, b'intervalli ta' ħames snin.

Rat illi l-Perit Giordano ppreżenta r-relazzjoni tiegħu fis-6 ta' Ġunju, 2024, u ħalifha fis-17 ta' Ġunju, 2024.

Rat illi waqt l-udjenza tal-20 ta' Novembru, 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza, wara li l-partijiet ingħataw il-fakultà li jressqu noti ta' sottomissjonijiet.

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

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

4. Jirriżulta li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond numru 160 (gia 153) bl-isem 'Fritz', Triq in-Naxxar, Birkirkara [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], liema fond huma wirtu mill-poter tal-ġenituri tagħhom. Ir-rikorrenti jispjegaw il-provenjenza ta' dan il-fond, u jgħidu li missierhom kien akkwista s-subutili dominju perpetwu tal-art li fuqha inbena l-fond, b'kuntratt tad-9 ta' Lulju, 1944, fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, u huma wirtu nofs indiviż tal-fond mal-mewt ta' missierhom li ġrat fl-1 ta' Frar, 1967, filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor iddevolva fuqhom mal-mewt ta' ommhom li ġiet nieqsa fid-9 ta' Marzu, 2001. Ir-rikorrenti jgħidu li huma ħadu ħsieb iħallsu d-denunzji relattivi fuq il-fond wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom. Spjegaw ukoll li l-fond ingħata b'titolu ta' enfitewtisi temporanja fis-6 ta' Marzu, 1965 għal perijodu ta' sbatax-il sena, fejn kien jitħallas ċens fl-ammont ta' LM3 fis-sena, u mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fil-5 ta' Marzu, 1982, huma jew l-aventi

kawża tagħhom għal darba oħra ikkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja, din id-darba għal terminu ta' wieħed u għoxrin sena. Ir-rikorrenti spjegaw li mal-iskadenza ta' din l-enfitewsi temporanja huma kienu kostretti li jirrikonoxxu lill-intimati bħala inkwilini tal-fond, peress li dawn kienu ordinarjament residenti fil-fond u peress li huma ċittadini ta' Malta, u dan b'kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-liġi. Ir-rikorrenti spjegaw ukoll li r-rata ta' kera riċevuta minnhom tul is-snin, baqgħet waħda irriżorja u li ma tirrispekkjax il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti qalu li għaldaqstant, it-tħaddim tal-liġijiet viġenti fissru li huma sfaw imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr qatt ma ngħataw kumpens xieraq, filwaqt li tilfu l-kontroll u t-tgawdija tal-imsemmi fond. Qalu wkoll li minkejja li meta ngħatat it-tieni enfitewsi temporanja fis-sena 1982, l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIII tal-1979 kienu diġà daħlu fis-seħħ, huma bl-ebda mod ma setgħu jipprevedu x'kambjamenti kien ser jara s-suq tal-kiri tul is-snin u kif din id-deċiżjoni tagħhom kienet ser taffettwahom fil-futur. In vista tal-premess, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tiddikjara li l-artikolu 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendati bl-Att XXIII tal-1979 u l-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, inkluż tal-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Ebejer, filwaqt li qegħdin jirrenduha impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-fond tagħhom; tiddikjara ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens għad-danni sofferti minnhom għaliex ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, kif ukoll talbu l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut, u l-kundanna tal-Avukat tal-Istat għall-ħlas tal-istess.

5. Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jgħid li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda kompletament, u li fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti jridu jġibu prova ċara tat-titolu tagħhom fuq l-fond. Jgħid ukoll li l-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 huma maħsuba sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lil dawk li l-aktar jeħtieġuha, u għalhekk din il-liġi kellha għan leġittimu meta tfasslet. Żied jgħid li l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll bl-ebda mod ma jikkonċedi lil xi sid ta' proprjetajiet bħal dawn jagħmel profitt, u meta wieħed jiġi biex jitlob kumpens għal dawn il-leżjonijiet sofferti, wieħed irid jikkonsidra l-mogħdija taż-żmien sakemm infetħu proċeduri ta' din ix-xorta.

6. Min-naħa tagħhom l-intimati Ebejer jgħidu li huma ilhom jikru dan il-fond għal bosta snin u qatt ma kellhom problemi mas-sidien rikorrenti. Jgħidu wkoll li bħala ċittadini privati huma mhumiex leġittimi kontraditturi fi proċeduri ta' din ix-xorta u r-rimedju mitlub mir-rikorrenti ma jistax jingħata minnhom.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw l-*affidavit* ta' Yvonne Spiteri[1]; kopja tal-kuntratt tal-bejgħ tad-9 ta' Lulju, 1944 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut[2]; kopja tad-denunzja li tħallset fuq il-fond[3]; kopja tat-testment tat-12 ta' Diċembru, 1984 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt[4]; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-2 ta' Lulju, 2001 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello[5]; kopja taċ-ċertifikat tan-non-dekontroll[6]; kopja tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tas-6 ta' Marzu, 1965 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt[7];

---

[1] *A fol.* 9 tal-proċess.
[2] *A fol.* 12 tal-proċess.
[3] *A fol.* 17 tal-proċess.
[4] *A fol.* 26 tal-proċess.
[5] *A fol.* 29 tal-proċess.
[6] *A fol.* 33 tal-proċess.
[7] *A fol.* 34 tal-proċess.

kopja tal-kuntratt ta' enfitewsi temporanja tal-14 ta' Lulju, 1982 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt[8]; u kopja ta' estratt tar-Reġistru Elettorali tas-sena 2021.[9]

8. Yvonne Spiteri fl-*affidavit* tagħha qalet li hi u ħutha r-rikorrenti l-oħra huma l-proprjetarji tal-fond li huma akkwistaw b'wirt mingħand il-ġenituri tagħhom Louis Spiteri u Helen Spiteri née Grech. Żiedet tgħid li missierhom kien akkwista s-subutile dominju tal-art permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Lulju, 1944 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, u r-rikorrenti wirtu nofs is-sehem li kien jappartjeni lil missierhom wara mewtu. Qalet li missierhom miet intestat fl-1 ta' Frar, 1967. Żiedet tgħid li l-wirt ta' missierha ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni, u n-nofs l-ieħor tal-fond iddevolva favur tagħha u ta' ħutha wara l-mewt ta' ommhom Helen Spiteri li ġiet nieqsa fid-9 ta' Marzu, 2001. Ix-xhud qalet li l-wirt ta' ommha Helen Spiteri ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni permezz ta' dikjarazzjoni *causa mortis* tat-2 ta' Lulju, 2001 fl-atti tan-Nutar Mario Rosario Bonello. Qalet li l-fond in kwistjoni mhuwiex dekontrollat u b'kuntratt ta' enfitewsi temporanja tas-6 ta' Marzu, 1965 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, missierha kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena lil Giuseppa armla minn Nazzareno Ebejer biċ-ċens annwu u temporanju ta' LM3 fis-sena. Ix-xhud qalet li permezz ta' konċessjoni enfitewtika temporanja għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena, dekorribbli mis-6 ta' Marzu, 1982, il-fond reġa' ngħata għal darba oħra b'titolu ta' enfitewsi temporanja, din id-darba b'ċens annwu u temporanju ta' LM70. Qalet li l-liġijiet antiki tal-kera huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien u li hi u ħutha sofrew danni kbar minħabba f'din il-leżjoni. Kompliet tgħid li huma ma kellhom l-ebda għażla għajr li jippruvaw jipproteġu ħwejjiġhom u huma ma

[8] *A fol.* 42 tal-proċess.
[9] *A fol.* 48 tal-proċess.

xtaqux li jbiegħu l-fond, u għalhekk dejjem poġġew it-tama tagħhom fil-possibilità li tinbidel il-liġi sabiex huma jkunu jistgħu jiffissaw rata ta' kera skont il-valuri tas-suq. Ix-xhud qalet li huma ġew imċaħħdin mit-tgawdija tal-fond mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq, u l-uniku kumpens li rċevew kien fil-forma ta' żieda skont ir-rata tal-inflazzjoni darba kull tliet snin mill-2010 'il quddiem, meta l-valur lokatizju tal-fond kien ferm ogħla minn hekk. Qalet li hi u ħutha qatt ma rċevew kera ġusta skont is-suq, u fl-istess waqt l-inkwilini baqgħu jgawdu l-fond minn fuq daharhom. Ir-rikorrenti qalet li l-liġi operattiva qiegħda ċċaħħad lis-sidien mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u dan qiegħed jikkawża sproporzjon kbir bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Qalet ukoll li hi u ħutha ħallsu taxxa tas-suċċessjoni għolja wara li wirtu l-fond, u fil-fatt huma ħallsu f'taxxi aktar milli rċevew f'kirjiet għall-fond. Ir-rikorrenti qalet li dawn il-proċeduri nbdew sabiex hi u ħutha jirċievu kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom, u stante li qegħdin jippretendu li jieħdu pussess lura ta' ħwejjiġhom.

9. Permezz ta' nota ppreżentata fl-14 ta' Ġunju, 2024, l-intimata **Rita Ebejer** ippreżentat għadd ta' irċevuti tal-kera mħallsa mill-intimati fuq medda ta' snin.[10]

10. **Eugenio Ebejer** fl-*affidavit* tiegħu[11] qal li huwa ġie inkluż bħala intimat f'dawn il-proċeduri għaliex kien jgħix fil-fond. Spjega li huwa m'għadux jgħix fil-fond, u huwa m'għandu l-ebda interess jirritorna fih, u għalhekk talab li jiġi estromess minn dawn il-proċeduri.

11. Il-**Perit Ivan Giordano** fir-relazzjoni tiegħu[12] qal li in adempiment tal-inkarigu mogħti lilu, huwa għamel aċċess fil-fond fis-17 ta' Mejju, 2024, u meta

---

[10] *A fol.* 63 tal-proċess.
[11] *A fol.* 82 tal-proċess.
[12] *A fol.* 90 tal-proċess.

mar fil-fond huwa seta' jikkonstata li dan jinsab f'żona meqjusa bħala residenzjali li ma tiffurmax parti mill-*urban conservation area* ta' Birkirkara. Qal li l-fond jikkonsisti f'dar residenzjali żgħira b'faċċata fuq Triq in-Naxxar, aċċessibbli minn bieb ta' barra li jagħti għal fuq l-istess triq, u l-fond jikkonsisti f'sular terran b'bitħa żgħira fuq wara, fl-ewwel sular, u f'bejt bil-kamra. Qal li l-fond għandu *footprint* ta' madwar 57 metru kwadru, u dan il-kejl huwa ripetut f'kull sular. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega kif inhu t-tqassim tal-fond, u qal li s-saqaf huwa tat-travi tal-ħadid u x-xorok, b'kamra tal-banju fuq wara li ġiet imsaqqfa bil-konkos. Kompla jgħid li l-fond jikkonforma mal-liġi sanitarja, u meta ġie biex jivvaluta l-fond huwa qies il-proprjetà bħala vakanti u mingħajr għamara. Qal ukoll li sabiex wasal għall-valutazzjoni tiegħu, huwa għamel użu mill-metodu komparattiv, billi ikkunsidra proprjetajiet simili fiż-żona, fil-viċinanzi, u l-prezzijiet tal-bejgħ li kisbu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur tal-fond huwa ta' €235,000 li kieku kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ tal-proprjetà, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu fis-sena 2018 kien ta' €7,520 fis-sena. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li dan huwa perċentwali reali meta wieħed iqis il-fatt li l-fond inkera mingħajr għamara jew benefikati moderni, u b'hekk ir-rendiment għal din it-tip ta' proprjetà jammonta għal bejn 3% u 3.5%.

12. Fit-13 ta' Settembru, 2024, l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta għadd ta' domandi in eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju.[13] Il-Perit Giordano wieġeb għad-domandi li sarulu in eskussjoni permezz ta' nota ppreżentata minnu fid-19 ta' Settembru, 2024[14], fejn spjega li huwa ilu jagħmel valutazzjonijiet sa mis-sena 2013, u qabel wasal għall-valutazzjoni tiegħu huwa għamel kuntatt ma' diversi aġenti tal-proprjetà sabiex jivverifika konvenji u kuntratti li saru fis-sena 2024 u

[13] *A fol.* 84 tal-proċess.
[14] *A fol.* 87 tal-proċess.

fis-sena 2018, sabiex jinforma ruħu aħjar dwar il-valur tal-fond. Il-Perit Giordano spjega li fil-valutazzjoni tiegħu huwa ma kkunsidrax il-potenzjal tal-iżvilupp li għandu l-fond.

Konsiderazzjonijiet legali

13. Din il-Qorti tibda billi tirrileva li mill-provi miġjuba mir-rikorrenti, hija tinsab sodisfatta li huma wirtu l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mingħand il-ġenituri tagħhom, u mill-kuntratti esebiti tassew jirriżulta li l-fond kien ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja, li maż-żmien ġiet ikkonvertita f'kirja.

14. Il-Qorti tgħid ukoll li l-intimati Ebejer huma leġittimi kontraditturi f'dawn il-proċeduri, ladarba huma qegħdin jagħmlu użu mill-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom, u ladarba huma l-persuni li qegħdin jgħixu fil-fond b'kirja regolata bil-liġi. F'dan ir-rigward irid jingħad ukoll li l-Qorti kkunsidrat il-pożizzjoni ta' Eugenio Ebejer li ressaq provi dokumentarji sabiex juri li huwa għandu r-residenza ordinarja tiegħu f'fond ieħor, u li hu ma jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, sabiex b'hekk huwa jista' jiġi estromess minn dawn il-proċeduri. Fi kwalunkwe każ l-intimati Ebejer mhuma ser isofru l-ebda spejjeż u m'huma ser jiġu kkundannati għall-ħlas tal-ebda kumpens, peress li kwalsiasi kumpens relatat mal-ksur ta' xi dritt fundamentali jrid jagħmel tajjeb għalih l-intimat Avukat tal-Istat.

15. L-ilment ewlieni tar-rikorrenti huwa li konsegwenza tal-liġijiet viġenti li jirregolaw x'għandu jsir minn fond suġġett għal konċessjoni enfitewtika temporanja ladarba din tkun ġiet fi tmiemha, huma kienu kostretti jidħlu f'relazzjoni lokatizja mal-intimati Ebejer, b'kera li ma tirrispekkjax il-valuri lokatizji tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan l-istat ta' fatt huwa leżiv tal-

jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

16. Tqis li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'] jipprovdi kif ġej:

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

17. Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il quddiem 'il-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. B'hekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dan l-artikolu, iżda sabiex l-indħil tal-Istat jista' jitqies li jimmerita eżenzjoni minn din ir-regola ġenerali, hemm bżonn li l-indħil ikun seħħ bis-saħħa ta' liġi, l-iskop tiegħu jkun wieħed leġittimu, u jilħaq bilanċ bejn l-għan soċjali tal-komunità, u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu.[15]

18. Il-Qorti tibda billi tgħid li m'hemm l-ebda dubbju li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati minn żmien għal żmien, saru taħt qafas legali. Mhuwiex ikkontestat li fiż-żmien li ttieħdet il-miżura permezz tal-promulgazzjoni ta' diversi liġijiet intiżi għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, l-għan kien wieħed

---

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

leġittimu, u dan għaliex fis-snin ta' wara l-gwerra kien meħtieġ l-intervent leġislattiv tal-Istat sabiex jassigura li kulħadd ikollu akkomodazzjoni xierqa, u kien għalhekk li ġew imfasslu diversi liġijiet sabiex jintlaħqu ċ-ċirkostanzi soċjali ta' parti sostanzjali mill-popolazzjoni.

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

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

21. Fid-deċiżjoni fl-ismijiet **James and Others v. UK**[16], 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*

[16] App. 8793/79, 21.02.1986.

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".[17]

22. Din is-silta tispjega dak l-eżerċizzju li għandha tagħmel il-Qorti fl-investigazzjoni tagħha tal-allegat ilment ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' tgawdija 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."*[18]

23. Il-Qorti tagħraf li b'hekk twieled il-prinċipju tal-proporzjonalità. Tgħid li tenut kont tal-valuri lokatizji annwali mogħtija mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju mis-sena 1987 'l hawn, u anki tenut kont tal-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2018, u meħuda in konsiderazzjoni (a) il-kera miżera perċepita mir-rikorrenti minkejja l-awmenti li pprovda għalihom il-leġislatur b'diversi emendi leġislattivi introdotti tul is-snin, u li bl-ebda mod raġonevoli ma jista' jingħad li dawn ammeljoraw il-pożizzjoni tas-sidien; u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-Istat, partikolarment quddiem sitwazzjoni fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet sostanzjalment miż-żmien meta ġiet

---

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

ippromulgata l-liġi in kwistjoni,wieħed jikkonkludi li fil-każ odjern ma ntlaħaqx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

24. Il-Qorti tqis li l-perijodu ta' żmien rilevanti għall-fini tal-komputazzjoni li trid issir fir-rigward tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, huwa dak bejn it-30 ta' April, 1987 u d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u ċjoè l-10 ta' Lulju, 2018. Il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti għandhom jedd għas-sehem sħiħ tal-kumpens minkejja li huma wirtu n-nofs indiviż li kien jappartjeni lil ommhom mal-mewt tagħha fis-sena 2001, u dan in linea ma' insenjamenti ġurisprudenzjali li ngħataw dan l-aħħar.

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

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

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

[19] 29.04.2016.
[20] 27.06.2019.

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

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

28. Għalhekk il-Qorti qiegħda tieħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jipperċepixxu li kieku tħallew jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwali li huma daħħlu tul is-snin, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ bejn it-30 ta' April, 1987 u l-10 ta' Lulju, 2018, id-dħul totali tar-rikorrenti kien ikun ta' madwar €94,541.77, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati *a fol.* 94 tal-proċess:

Sena	€
1987	€776.09/365 x 245 ġurnata = €520.94
1988-1991	€776.09 x 4 = €3,104.36
1992-1996	€1,257.80 x 5 = €6,289

[21] 30.09.2016.

1997-2001	€2,274.74 x 5 = €11,373.70
2002-2006	€3,050.82 x 5 = €15,254.10
2007-2011	€4,763.56 x 5 = €23,817.80
2012-2016	€4,549.47 x 5 = €22,747.35
2017	€7,520
2018	€7,520/365 x 190 ġurnata = €3,914.52
B'kollox	**€94,541.77**

meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €3,292.47 kif ġej:

Sena	**€**
1987	LM70 ekwivalenti għal €163.06/365 x 245 = €109.45
1998-2017	€163.06 x 19 = €3,098.14
2018	€163.06/365 x 190 = €84.88
B'kollox	**€3,292.47**

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

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

31. 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, għaliex il-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

32. Fil-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti, il-Qorti kkunsidrat li fid-deċiżjoni fl-ismijiet **Marshall and Others *v.* Malta**[22], il-Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"95. Thus, in assessing the pecuniary damage sustained by the applicants, the Court has, as far as appropriate, considered the estimates provided and had regard to the information available to it on rental values on the Maltese property market during the relevant period. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (see, inter alia, Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July*

[22] QEDB, 11.02.2020.

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

33. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-QEDB iddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Case of Cauchi *v.* Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed ukoll jiġi applikat mill-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €49,650.92 huwa suffiċjenti, u dan wara li mis-somma ta' €94,541.77 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mir-rikorrenti għall-perijodu bejn it-30 ta' April, 1987 u l-10 ta' Lulju, 2018 (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €28,362.53 minħabba l-għan leġittimu u l-interess ġenerali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, u (ii) imbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €13,235.85 għaliex mhux neċessarjament il-fond kien ser ikun mikri matul il-perijodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) anki tnaqqis ta' €3,292.47 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perjodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' €9,300.[23] Dawn id-danni, kemm pekunjarji u dawk mhux pekunjarji, għandhom jitħallsu lill-imsemmija rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat fi żmien xahar mid-data ta' din is-sentenza.

<u>Decide</u>

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

---

[23] €300 għal kull sena.

1) **Tiċħad it-tieni eċċezzjoni imressqa mill-intimati Ebejer, u tilqa' t-tielet eċċezzjoni tagħhom;**

2) **Tiċħad l-ewwel, it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet imressqa mill-intimat Avukat tal-Istat. Tilqa' l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;**

3) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u tal-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Ebejer tal-fond, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom;**

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

5) **Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, għaliex il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni ma jirriflettux is-suq;**

6) **Tillikwida l-kumpens totali li għandu jitħallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' tmienja u ħamsin elf, disgħa mija u ħamsin Euro u tnejn u disgħin ċenteżmu (€58,950.92), rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.**

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-

Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur