QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum il-Hamis, 27 ta' Frar , 2025

Kawża Numru: 4

Rikors Guramentat Numru:- 75/2022 JVC

Theresa Borg (K.I nru. 339228(M)); Joseph Borg (K.I nru. 553550(M)); Mary Axiaq (K.I nru. 439751(M)); Raymond Borg (K.I nru. 86160(M)) f'ismu propja u għan-nom ta' Carmelo sive

Charles Borg (Passaport Kanadiż nru HK872507) u permezz tad-digriet datat 13 ta' Marzu 2024 l-atti f'isem Theresa Borg gew trasfuzi f'isem Joseph Borg (K.I. Nru.553550M, Mary Axiaq (K.I. 439751(M), Raymond Borg (K.I. Nru 86160M) f'isem personali u ghan-nom ta' Carmelo sive Charles Borg (Passaport Kanadiz Nru. HK 872507) u dan stante illi l-istess Theresa Borg mietet fil-mori.

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Spiridione Micallef (K.I nru 393166(M)) Ghall kull interess li jista' jkollu

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali ta' Theresa Borg et illi jaqra kif isegwi:

1. 'Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond, bin-numru **98 ġia' 91, Triq Dun Carlo Mache', Gzira.** (Dok. 'A')

2. L-intimat Spiridione Micallef ilu jokkupa l-fond surriferit għal żmien twil taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi li beda qabel l-ewwel (1) ta' Gunju 1995.

3. Mal-iskadenza tal-konċessjoni emfitewtika temporanja ta' wieħed u għoxrin (21) sena ,fis-sena elfejn u disa' (2009) , it-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ikkonvertiet ruħha f'waħda ta' lokazzjoni perpetwa li tiżdied biss ai termini tait-titolu ta' sub-enfitewsi temporanja ikkonvertiet ruhha f'wahda ta' lokazzjoni perpetwa li tizdied biss ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Dok.B).

4. Illi ghalhekk l-intimat Micallef beda jgawdi kirja sfurzata (meta l-ftehim kien ta' koncessjoni temporanja) minn fuq is-sid, minghajr ma nzamm il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, b'kera baxxa, specjalment ikkunsidrat illi l-kera li -proprjeta' kapaci ggib fis-suq miftuh.

5. Illi huwa stat ta' fatt illi l-Att XXIII tal-1979, ta' d-dritt lill-intimat jibqa' jghix fil-fond surriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas zzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibli jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi. Dan irrizulta ghal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin ghall-perjodu indefinit,

6. Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gew moghtija kumpens xieraq ghat-tehid tal- pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta'

koncessjoni emfitewtika temporanja miftiehma bejn l-antekawza tal-attur u l-intimat. Ghaldaqstant, r-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu stante illi skont il-principji stabbiliti fil-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-Ligi domestika, ghandhom jkunu sufficjentement accessibbli precizi u i wiehed ghandu jistenna fi stat demoktratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide Broniowski vs.Poland (GC) no 31443/96.147,ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005, Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u aktar ricenti Cauchi vs Malta Application no. 14013/19 deciza 25 ta' Marzu 2021.

7. Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura ta' propjeta', in-nuqqas ta' salvagwardja procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.

8. Ghalhekk fil-fehma umili tar-rikorrenti, id-drittijiet taghhom gew miksura skont l-Ewwel Artikolu u ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal- Konvenzjoni Ewropeja, stante illi gew privati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond bin-numru 98 gia 91, Triq Dun Carlo Manche', Gzira, minhabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illI per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gew vjolati u/jew qeghdin jigu vjolati id-drittijeit tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu stess bin-numru 98 gia 91, Triq Dun Carlo Manche', Gzira u dan b'vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

2. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrentibb'konsegwenza tal- operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal- Konvenzjoni Ewropeja.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-hatra ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewrope.ja.

5. Taghti dawk ir-rimedji l-ohra kollha meqjusa xierqa;

Bl-ispejjez u l-imghax legali kontra l-intimati, li minn issa huma ngunti ghas-subizzjoni.'

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond bl-indirizz 98, ġja 91, Triq Dun Carlo Manchè, Gżira, huma ġarrbu ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem. Il-pretensjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.
2. Illi preliminarjament ir-rikorrenti jridu jġibu prova:
    a. tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;
    b. tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;
    c. dwar l-awtentiċità tal-prokura allegatament mogħtija lil Raymond Borg minn Carmelo *sive* Charles Borg.
3. Illi billi l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes biss fuq allegat ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, jibda billi jingħad li skond il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. *Di più*, ladarba qiegħed jiġi allegat ksur biss tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Prokotoll, din l-Onorabbli Qorti

m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.[1]

4. Illi kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

5. Illi *di più*, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu ukoll l-obbligi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *homelessness* u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

6. Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, mill-10 ta' Lulju 2018 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti setgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur

[1] *Ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: *Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.*

ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tigi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejgu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Jidher li r-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fit-8 ta' Frar, 2022 fl-ismijiet *Theresa Borg et vs. Spiridione Micallef [Rikors 119/2022 LC]* preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment (ara Dok. 'A'). L-esponent b'ebda mod ma huwa responsabbli għall-intransiġenza tar-rikorrenti u cioè li damu kważi erba' (4) snin minn meta daħlu l-emendi surreferiti biex jistitwixxu dawn il-proċeduri.

7. Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-Istat.

8. Illi meqjus dan kollu, ma seħħ ebda ksur Konvenzjonali u għaldaqstant, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

9. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u li tali ksur għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

    a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homelessness*;

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom jżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienet krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilin.

10. Illi *di più*, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrent setgħu jeżawrixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin.[2]

11. Illi *in linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxu rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassux wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.[3]

12. Illi *di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat **biss** għall-perjodu li huma kienu **legalment entitolati jirċievi l-kera** tal-fond in kwistjoni u skond sehemhom fl-imsemmija proprjetà, sa mhux aktar tard mid-data li huma setgħu japplikaw għal reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u cioè, l-10 ta' Lulju 2018, u apparti minn hekk m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.

---

[2] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.

[3] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

13. Illi għal kull buon fini, ebda kumpens ma jista' jingħata abbażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, peress li tali artikolu huwa inapplikabbli u improponibbli f'proċeduri ta' din ix-xorta.

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jissottometti li ma kien hemm u ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u għalhekk din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż.'

Rat illi fil-verbal tal-1 ta' Dicembru, 2022 Dr. Carlos Bugeja talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 98, gia 91, Triq Dun Carlo Manche, Gzira, mill-1 ta' Dicembru 2009 u kull 5 snin sas-sena 2018, u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Joseph Grech;

Rat ir-rapport tal-Perit Joseph Grech pprezentat fl-atti nhar it-18 ta ' Marzu, 2023 u mahluf nhar is-6 ta' Lulju, 2023 a fol. 43 et seq tal-process;

Rat illi skont il-verbal datat 28 ta' Marzu, 2023 l-intimat Spiridione Micallef debitament notifikat permezz tal-procedura tal-pubblikazzjoni u affissjoni ma dahhal ebda risposta u ghaldaqstant il-Qorti ddikjaratu kontumaci.

Rat illi fil-verbal datat 13 ta' Marzu, 2024, il-Qorti awtorizzat it-trasfuzjoni tal-gudizzju ta' Theresa Borg lil Joseph Borg, Mary Axiaq, u Raymond Borg f'ismu propju u a nom ta' Carmelo sive Charles Borg u dan skont it-talba migjuba fir-rikors datat 21 ta' Dicembru 2023;

Rat ukoll illi fil-verbal datat 13 ta' Marzu, 2024 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat ukoll is-sentenza tal-proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin intimat bin-numru 119/2022 LC fl-ismijiet Theresa Borg et vs Spiridione Micallef deciza fit- 13 ta' Jannar 2025, liema proceduri saret referenza ghalihom fl-atti odjerni u ikkonfermat li din id-decizjoni irrikonoxxiet l-applikabilita' tal-Kaptiolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta' ghar-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

Illi l-fatti fil-qosor fil-kaz odjern huma s-segwenti:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji tal-fond bin-numru 98 gia 91, Triq Dun Carlo Manche, Gzira, liema fond kien gie ghandhom mill-wirt u s-sucessjoni ta' missierhom Carmelo Borg wara t-testment unica carta li kien ghamel mar-rikorrenti martu Theresa Borg fl-atti tan-Nutar Dottor George Bonello Du Puis datat sebgha ta' April tas-sena 1966, permezz ta' liema huwa nnomina u istitwixxa lil erba' uliedu Joseph, Mary Axiaq, Raymond u Carmelo sive Charles bhala eredi universali tieghu u halla lill-martu l-usufrutt generali tal-beni tieghu u dan skont kif gie dikjarat fil-*causa mortis* esebita a fol. 31 et seq tal-process.

2. Illi skont ma jirrizulta lill-Bord li Jirregola l-Kera fil-kawza 119/2022 LC bejn l-istess partijiet, u skont id-decizjoni tieghu datata 13 ta' Jannar, 2025, ir-rikorrenti akkwistaw in-nofs indiviż rimanenti mill-poter ta' ommhom Theresa Borg li ġiet nieqsa fl-24 ta 'Frar 2023 u dan skont ma jirriżulta mill-Att ta ' Dikkjarazzjoni Causa Mortis ippublikata min-Nutar Dottor Rosalyn Aquilina nhar il-11 ta 'Awwissu 2023.

3. Illli l-fond in kwistjoni kien inghata minn Carmelo Borg b'koncessjoni enfitewtika temporanja b'kuntratt tal-1 ta' Dicembru tas-sena 1988 fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa a fol. 34 et seq tal-process liema koncessjoni kienet dekorribbli mill-24 t'Ottubru 1988 ghal perijodu ta 'wiehed u ghoxrin (21) sena u ghall-ammont ta' mija u sittin lira Maltin (Lm 160) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Il-fond fil-kuntratt ta ' koncessjoni gie deskritt bil-mod kif isegwi:

> ...jaghti u jikkoncedi b'titolu t' enfitewsi temporanea lill-komparenti Spiridione Micallef li jaccetta u bl-istess titolu ta' enfitewsi temporanea jakkwista ghall zmien wiehed u ghoxrin (21) sena mill-erbgha u ghoxrin (24) ta' Ottubru, tas-sena korrenti, 1988 id-dar il-Gzira, Triq Dun Carlo Manche' numru tmienja u disghin (98), soggetta ghac-cens annwu u perpetwu ta' tmenin centezmu lill Markiz James Cassar Desain jew l-aventi kawza tieghu u subcens ta' zewg liri Maltin u ghoxrin centezmu (Lm 2.20) lill GioBatta Abela jew l-aventi kawza tieghu. Id-dar hija sovrapposta in parti ghal beni ta' terzi u ghandha in komuni id-dranagg ma' beni ta' terzi u l-ilma tal-bjut taghha jaqghu fil-bitha tal-fond sottopost, minn haga ohra libera u franka, bid-drittijiet u pertinenzi kollha taghha.'

4. Illi l-koncessjoni sub-enfitewtika skadiet fis-sena 2009 madanakollu r-rikorrenti gew rinfaccjati bis-sitwazzjoni fejn is-sub-enfitewsi giet konvertita ghal kirja u dan bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legizlatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta awtomatikament ikun intitolat li jibqa jabita fil-fond wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika taht titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

5. Jinghad fil-premessi li dan il-fond ma huwiex wiehed dekontrollat. Ma giex madanakollu prezentat certifikat ta ' non-dekontroll fl-atti.

6. Illi r-rikorrenti jsostnu li gew mcahda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom billi giet imposta fuqhom relazzjoni gdida mal-inkwilin Micallef ghal perijodu ndefinit, minghajr speranza ghat-tehid lura tal-proprjeta'. Ghalhekk ipprocedew bil-kawza odjerna fejn talbu li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghhom l-fatti esposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rikolakazzjoni indefinita lill-intimat Micallef u jirrenduwha mpossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond *de quo,* proprjeta' tal-istess rikorrenti.

7. Ir-rikorrenti talbu ukoll sabiex konsegwentement il-Qorti tiddikjara u tiddeciedi li qed jigu vjolati d-drittijiet taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-ewwel skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti r- rimedji kollha li jidhrilha xieraq fis-

sitwazzjoni. Talbu ukoll sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ligi. Finalment talbu sabiex il-Qorti tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti minnhom bil-hatra ta' periti nominandi ai termini tal-ligi u l-intimat Avukat tal-Istat jigi kkundannat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Rapport tal-Perit Tekniku Joseph Grech:

Illi fil-verbal tal-1 ta 'Dicembru, 2022 gie nominat il-Perit Tekniku Joseph Grech sabiex jaccedi u jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond 98, gia 91, Triq Dun Carlo Manche, Gzira, mill-1 ta' Dicembru 2009 u kull 5 snin sas-sena 2018. Il-Perit Tekniku Grech pprezenta r-rapport tieghu nhar it-18 ta' Marzu, 2023 u mahluf nhar is-6 ta ' Lulju, 2023 a fol. 43 et seq tal-process;

Il-Perit Tekniku Joseph Grech rrelata li l-valur tal-proprjeta' fis -suq liberu u frank fis-sena 2018 huwa dak ta' mija u hamsa u hamsin elf Ewro (€155,000). Il-Perit ghadda wkoll sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-istess fond:

Sena	Valur fis-Suq	Yield	Valur Lokatizzju (annwali)
2009	€115,000	2.50%	€2,875
2014	€130,000	3.00%	€3,900
2018 (Q4)	€155,000	3.50%	€5,425

Mill-process jirrizulta li hadd mill-partijiet ma eskuta lill-Perit Tekniku Grech. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghan-nomina ta 'periti perizjuri.

L-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat

Illi fl-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jridu igibu l-ahjar prova tat-titolu taghhom fuq il-proprjeta'. Sostna wkoll li jridu jgibu prova wkoll li din il-kirja hija verament mharsa bl-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, senjatament li verament japplika l-Artikolu 12 tal-istess Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta 'Malta.

Illi ghar-rigward tal-awtenticita' tal-prokura allegatament moghtija lil Raymond Borg minn Carmelo sive Charles Borg, jidher li l-intimat Avukat tal-Istat ma baqax jinsisti fuq din l-eccezzjoni.

Ghal dak li jirrigwarda t-titolu taghhom, il-Qorti tirrileva li fi proceduri bhal dawk odjerni, mhuwiex mistenni mir-rikorrenti li jgibu prova assoluta tat-titolu taghhom, ghaliex proprju l-kwistjoni ma tirrigwardax it-titolu. Minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti resqu provi sufficjenti tat-titolu taghhom fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna ghall-finijiet ta 'din il-kawza liema provi gew elenkati fis- sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'. Difatti, kif gie ritenut fis-sentenza fl-ismijiet **Vincienne Attard Caruana et vs Avukat tal-Istat et**[4]:

> *Il-Qorti tirrileva li f'proċeduri bħal dawk odjerni, mhux mistenni mir-rikorrenti li huma jġibu prova assoluta tattitolu tagħhom, għaliex il-kwistjoni proprju ma tirrigwardax it-titolu. Huwa biżżejjed li l-Qorti tinsab sodisfatta li huma tassew is-sidien tal-fond*

[4] Rik Kostituzzjonali Nru 146/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 10 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Lawrence Mintoff (in ġudikat)

in kwistjoni, u fil-kawża odjerna il-grad tal-prova mistennija mingħandhom intleħaq.

Hekk ukoll gie affermat fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel Mizzi et vs Avukat tal-Istat et**[5], fejn, b'referenza ghas-sentenza mogħtija fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et**[6]:

> *Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dan l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd tal-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' haddiehor-. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.*

L-intimat Avukat tal-Istat issolleva l-htiega li r-Rikorrenti igibu prova tal-kirja tal-fond in kwistjoni. Illi huwa minnu illi r-rikorrenti ma prezentaw ebda kuntratt bhala prova tal-ezistenza tal-kirja fuq il-fond. Madanakollu, jirrizulta mill-atti, propju mir-rapport tal-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti illi meta dan acceda ghas-sit in kwistjoni fis-6 ta' Marzu 2023 fis-2:00pm kien prezenti s-Sur Spiridione Micallef li gie identifikat bhala l-inkwilin. In oltre' d-decizjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera bin-numru 119/2022 LC fl-ismijiet Theresa Borg et vs Spiridione Micallef deciza fit-13 ta ' Jannar 2025 li hija pubblika wkoll irrikonoxxiet l-applikabilita' tal-Kaptiolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghall-kaz odjern.

---

[5] Rik Kostituzzjonali Nru 13/2020, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 16 ta' Diċembru 2021, Onor Imħ Joanne Vella Cuschieri (in ġudikat)

[6] Rik Kostituzzjonali Nru 50/2015, Qorti Ċivili (Prim'Awla) Sede Kostituzzjonali, 7 ta' Frar 2017, Onor Imħ Joseph R Micallef (in ġudikat)

Illi ma tressqet ebda prova li tikkontradici jew b'xi mod tinnega dan l-istat ta' fatt ikkreat mill-atti appena msemmija, u ghalhekk abbażi tal-istess atti, u in konsiderazzjoni tal-gurisprudenza suriferita, din il-Qorti tqis illi t-titolu tar-rikorrenti gie ampjament pruvat u tichad ghalhekk l-eccezzjoni sollevata f'dan ir-rigward mill-intimat Avukat tal-Istat.

Is-sitt eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat

Illi permezz tas-sitt eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li safejn l-azzjoni tar-rikorrenti tirrigwarda l-perijodu ta ' wara l-emendi fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossia wara d-dhul fis-sehh tal-Att XXVII ta '2018, din ukoll hija wahda intempestiva gialadarba d-dhul fis-sehh ta' dan l-att ta rimedju ordinarju iehor lir-rikorrenti u l-antekawza taghhom u li bl-ebda mod ma jista l-Istat ikun responsabbli ghall-intransigenza tar-rikorrenti u cioe' li dawn damu kwazi erbgha snin minn mindu dahlu dawn l-emendi sabiex jistitwixxu dawn il-proceduri quddiem il-Bord tal-Kera.

Din il-Qorti, dwar ir-rimedji disponibbli li dahlu fis-sehh bl-emendi tal-2018 u tal-2021 il-Qorti ser tiehu konjizzjoni taghhom fl-eventwalita' li tigi sabiex tillikwida kumpens u danni lir-rikorrenti. Jigi rilevat ukoll li kienu l-istess rikorrenti li llimitaw ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku sas-sena li dahlu l-emendi.

It-Tlettax-il eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat:

Illi fit-tieni talba taghhom, ir-rikorrenti jitolbu rimedju skont l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Dan l-Artiklu izda jghodd biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux għall-Qrati ta' Malta. Fil-fatt dan l-artiklu ma jifformax parti mil-ligi ta' Malta ghaliex mhux inkluz fit-

tifsira ta' Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali kif riprodotta fl-Art. 2 tal-Kap 319 u lanqas gie traspost fil-ligi domestika skont Art. 3(3) tal-Kap 304.9.[7]

Ghaldaqstant, il-Qorti qed tilqa' it-tlettax-il eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu qed jitlob ukoll kumpens u danni pekunjarji u mhux pekunjarji.

Kumpens:

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et

[7] Ara Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella v. Avukat Ġenerali 30.09.2016 Qorti Kostituzzjonali, Thomas Cauchi v. Avukat Ġenerali 02.03.2018, Joseph Grima v L-Avukat Ġenerali 27.03.2020 u Anthony Debono v Avukat Ġenerali 08.10.2020.

seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta ' Marzu, 2023 fl-ismijiet **Agnes Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 247/21/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'29. Skont l-istima tal-perit tekniku[8], il-kera fis-suq ħieles mill-20 ta 'Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018[9] hi ta' madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).

30. Il-kriterji ta' Cauchi[10] jipproponu tnaqqis ta 'tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan socjali tal-ligi. Dan iħalli bilanc ta ' madwar disgħa u għoxrin elf mija u għoxrin ewro (€29,120). Tnaqqis ieħor ta 'għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta ' Cauchi[11] jħalli bilanc ta 'madwar tlieta u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€23,300).

31. Ir-rikorrenti ddikjaraw li fl-2002 il-kera li kienu jircievu kienet ta' Lm 100 (€233) fis-sena li għoliet għal Lm200 (€466) fis-sena fl-2009. Għalhekk, fuq perjodu kkalkolat mill-20 ta '

---

[8] Fol. 40 – ibbażata fuq ir-*rental price index* u *retail price index* u aġġustata skont riċerka fil- gazzetti ta 'proprjetajiet simili
[9] A.L. 259 tal-2018
[10] Cauchi *v*. Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta 'Marzu 2021
[11] »104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.« .

Frar 2002 sal-31 ta 'Lulju 2018 ir-rikorrenti ppercepew kera ta 'madwar sitt elef ewro (€6,000). Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanc surriferit, jagħti figura ta 'sbatax-il elf u tlett mitt ewro (€17,300).

32. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jonqos għal sbatax-il elf u tliet mitt ewro (€17,300). Bilanc li huwa ftit anqas minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilin Micallef ilu jgawdi l-fond b'titolu ta' kera sa mill-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elfejn u disgha (2009) minn wara li skadiet il-koncessjoni sub-enfitewtika, u ghalhekk zgur ghal tlettax (13)-il sena u ghadu igawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

Il-Qorti, wara li rat id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Illi l-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perjodu minn Gunju 2009 u cioe' s-sena li skadiet il-koncessjoni sub-enfitewtika u tqis li l-perijodu ghandu jkompli sal-2018, cioe' meta dahlu fis-sehh l-emendi tal-2018 w'ghalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jezistu.

Mis-sena	Sas-sena	Valur Lokatizzju	Kera Mhallsa

2009	2013	(€2,875x4) + €1,677 = €13,177	(€745.40x4) + €434.81 = €3,416.41
2014	2017	(€3,900x5) = €19,500	(€745.40x5) = €3,727.00
2018	2021	(€5,425x2) = €10,850	(€745.40x2) = €1,490.80
2022		(€452.08x2) = €904.16	(€62.12x2) = €124.24
Total		€44,431.16	€8758.45

Illi fl-atti tal-process ma gewx esebiti la l-kuntratt tas-subemfitewsi mal-inkwilin u wisq anqas ma gew provduti ircevuti. Illi madanakollu l-Qorti rat ukoll is-sentenza tal-Bod li Jirregola l-Kera fil-kawza numru 119/2022 LC fl-ismijiet Theresa Borg et vs Spiridione Micallef. Il-Qorti rat li l-unika indikazzjoni illi giet provduta lill-Qorti ghar-rigward l-ammont tal-kirja tal-fond hija l-ahhar kirja indikata fis-sottomissjonijiet tar-rikorrent u cioe' dik fl-ammont ta' seba' mija u hamsa u erbghin ewr u erbghin centezmu (€745.40) fis-sena, il-Qorti sejra tibbaza l-kalkolu taghha fuq dan l-ammont.

Illi l-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Joseph Grech jammonta komplessivament ghal dak ta' ~~€44,431.16~~ €32,393.67.

~~€44,431.16 - €8758.45 = €35,672.71~~ €32,393.67 - €7,454 = €24,939.67.[12]

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg

[12] Korrezzjoni awtorizzata permezz ta' digriet datat 24 ta' Gunju 2025.

ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il- proprjeta 'in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

~~€35,672.71~~ €24,939.67 - 30% = ~~€24,970.89~~ €17,457.77

~~€24,970.89~~ €17,457.77- 20% = ~~€18,976.71~~ €13,966.22

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: ~~tmintax-il elf, disa' mija u sitta u sebghin Euro u wiehed u sebghin centezmu (€18,976.71)~~ tlettax-il elf, disgha mija u sitta u sittin euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€13,966.22).

Illi in kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta 'Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' elfejn Ewro (€2,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Decizjoni:

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet kollha suesposti il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa' t-tlettax-il eccezzjoni tal-Avkat tal-Istat;

2. Tichad l-eccezzjonijiet kollha rimanenti tal-intimat safejn dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

3. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar- rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta ' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal- Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Micallef u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond , bin-numru **98 gia 91, Triq Dun Carlo Mache', Gzira** , proprjeta' tal-istess rikorrenti, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk sejra taghti lir-rikorrenti r-rimedji elenkati fit-talbiet segwenti;

4. Tiddikjara u tiddeciedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir- rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Ligi;

5. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' ~~ghoxrin elf, disa'~~

~~mija u sitta u sebghin Euro u wiehed u sebghin centezmu (€20,976.71)~~ hmistax-il elf, disgha mija u sitta u sittin euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€15,966.22);

6. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Ligi bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat, nkluz dawk tal-intimat inkwilin.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
27 ta' Frar, 2025

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Frar, 2025