FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 8 ta' Mejju 2023

Rikors Kost. Nru. 285/2022 GM

Josephine Borg (K.I. 251629M) u
Helen Borg Bonnici (K.I. 61833M)

vs

Avukat tal-Istat;

Edward Spiteri (K.I. 745536M);
Maria Rosaria Spiteri (K.I. 625144M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali ta' Josephine Borg et li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

i. B'kuntratt tas-17 ta' Awwissu 1937 fl-atti tan-Nutar Dottor Salvatore Borg Olivier, hawn anness u mmarkat bħala **Dokument A,** missier ir-rikorrenti kien akkwista tul iż-żwieġ tiegħu ma' martu, l-fond 3, Devon, Triq Moroni, Gzira.

ii. B'kuntratt tas-6 ta' Lulju 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala **Dokument B,** il-ġenituri tar-rikorrenti ossia Giuseppi u Maria Anna Borg ikkonċedew b'konċessjoni emfitewtika temporanja lill-intimati Edward Spiteri u Maria Rosaria Spiteri għal 21 sena, il-fond **3, Devon, Triq Moroni, Gzira** u dan versu ċ-ċens annwu u temporanja ta' £m50.00c fis-sena.

iii. Missier ir-rikorrenti *ossia* Giuseppe Borg miet fl-14 ta' Jannar 1992 waqt li ommhom Maria Anna Borg mietet fid-29 ta' Lulju 1986.

iv. Il-wirt tagħhom iddevolva b'testment unica charta tal-11 ta' Frar 1966 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut **Dokument C** hawn anness fejn huma hallew l-uzufrutt ġenerali ta' hwejjighom lil xulxin filwaqt li nnominaw lir-rikorrenti bħala l-uniċi eredi tagħhom.

v. B'denunzja numru 1124/92 ippreżentata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni mir-rikorrenti u li qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument D**, il-Kummissarju tat-Taxxi Interni tħallas it-taxxa dovuta fuq l-istess fond in kwistjoni fuq l-eredita` tal-mejjet Giuseppe Borg waqt li saret ukoll il-konsolidazzjoni tal-użufrutt man-nuda proprjeta` fuq l-eredita` ta' Marianna Borg fejn tali dikjarazzjoni qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **Dokument E**.

vi. Peress li għaddew iktar minn tletin sena mill-mewt ta' Maria Anna Borg, m'hemmx obbligu biex tinġab id-denunzja tagħha mill-Kummissarju tat-Taxxi Interni.

vii. Għalhekk il-fond in kwistjoni ddevolva in kwantu għan-nofs indiviz fuq ir-rikorrenti Helen Borg Bonnici filwaqt in-nofs indiviż l-ieħor fuq ir-rikorrenti l-oħra Josephine Borg.

viii. Fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja ossia fis-16 ta' Lulju 2000, l-intimati Spiteri baqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni u għalhekk kellhom id-dritt li jibqgħu jirrisjedu fil-fond taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15-il sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIIX tal-1979 biex b'hekk il-kera saret Lm100.00c.

ix. Għalhekk ai termini tal-Att X tal-2009 fl-2010 il-kera tal-fond kellha tkun €223.62c fis-sena, waqt illi fl-2016 ogħla għal €298.43c, u fl-2019 ogħla għal €304.58c.

x. Dan il-fond mhux fond dekontrollat u lanqas dekontrollabli kif jirriżulta mid-**Dokument F** hawn anness.

xi. Kieku l-antekawza tar-rikorrenti krew lill-intimati Spiteri, kien japplika l-'fair rent' li ma kien fair rent xejn stante l-kumpens li l-antekawża tar-rikorrenti setgħu jirċievu bħala kera kien dak kif stabbilit fl-4 ta' Awwissu 1914 oltre li l-fond in kwistjoni kien ikun soggett għar-rekwizizzjoni.

xii. L-antekawża tar-rikorrenti riedu jipproteġu l-proprjeta' tagħhom sabiex fit-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja jerġgħu jieħdu lura hwejjigħom mingħajr okkupazzjoni.

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

xiv. Għalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' tagħha, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja.

xv. B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond, minkejja l-kuntratt ta' konċessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawża tar-rikorrenti lill-intimati Attard u dan qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li titħallas iż-żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-għeluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

xvi. Minħabba l-impossibilita' tar-rikorrenti sabiex jieħdu lura l-pussess tal-fond ossia li jerġgħu jieħdu lura l-fond proprjeta' tagħhom, id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII qiegħed jilledi d-drittijiet tagħhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

xvii. Huwa għalhekk illi hija u l-antekawża minnha ġew ipprivati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, preċizi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide ***Broniowski vs. Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs. Malta, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni Nru. 47045/06 diċiża fl-15 ta' Settembru, 2009.***

xviii. Fic-cirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti ftiehmu fuq konċessjoni emfitewtika temporanja ta' fond mhux dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilha li tircievi kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma

tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-principju ta' proporzjonalita'.

xix. Principju 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 eżagerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' tiegħu kif ġara f'dan il-kaz. – ***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, diċiża 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)***

xx. Konsegwentement a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, ġialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti.

xxi. Għalhekk ir-rikorrenti huma intitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom minn meta huma ma setgħux jiehdu lura l-proprjeta' tagħhom minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 – ***Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, diċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – diċiża 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); Għigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, diċiża 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA diċiża fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.***

xxii. Barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza ***"Rose Borg vs Avukat Generali et" diċiża fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016*** iddeċidiet illi f'kaz simili bħal dan meta ġiet iffirmata konċessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setgħu qatt jipprevedu l-piz eċċessiv li kienu ser ikomplu jerfgħu mat-trapass ta' kważi 27 sena. Isegwi għalhekk illi l-attur rikorrenti ma jistax jiġi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu għad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'sagrifiċċju lejn l-interess ġenerali soċjali li fir-realta' tali interess m'għadux ireġġi tul il-milja taz-zmien.

xxiii. Ir-rikorrenti jħossu illi fir-rigward tagħhom ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea ***(vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 diċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg and Others vs MALTA diċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018),*** stante illi huma u l-antekawża tagħhom ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom u cioe' tal-fond 13, Triq il-Kunvent, Vittoriosa minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

xxiv. Huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie diċiż fil-kawża ***"Albert Cassar vs MALTA diċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

xxv. Kif ġie diċiż recentement mill-***Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet Franco Buttiġieg and Others vs Malta*** l-imsemmija Qorti ikkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd wkoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-kaz odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum wkoll tezisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement ikkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti.

xxvi. Id-danni li sofrew ir-rikorrenti għandhom jiġu kkalkulati mis-17 ta' Lulju 2000 sal-preżentata ta' dan ir-rikors odjern.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Edward Spiteri (K.I. 745536M) u Maria Rosaria Spiteri (K.I. 625144M) għall-fond 3, Devon, Triq Moroni, Gzira u jirrenduha impossibli li r-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom 3, Devon, Triq Moroni, Gzira bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. Tiddikjara u Tiddeciedi 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 gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Isat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

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

1. Qabel xejn ir-rikorrenti għandhom iġibu provi siewja li bihom jippruvaw kif il-fond bl-indirizz *3, Devon, Triq Moroni, l-Gżira,* huwa tassew soġġett għall-kirja protetta bis-saħħa tal-**artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

2. Ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għaż-żmien ta' **qabel is-<u>sittax (16) ta' Lulju 2000</u> u ċioè għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika** li tirriżulta minn 'Dokument B' anness mar-rikors promotur. Konsegwentement, f'każ li r-rikorrenti ser ikunu qed jitolbu n-nomina ta' perit tekniku sabiex jiddetermina l-valur lokatizzju tal-fond in mertu għaż-żmien ta' qabel is-16 ta' Lulju 2000, ir-rikorrenti għandhom, f'kull każ, ibatu l-ispejjeż marbuta għal dak il-perjodu tar-relazzjoni peritali li ser tkun qed issir għal xejn b'xejn;

3. F'kull każ, l-applikazzjoni tal-**artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158** tal-liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-**Att XXIII tal-1979**, bid-dispożizzjonijiet tal-**Att X tal-2009** u l-**liġijiet viġenti,** ma jiksrux d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.** Dan qiegħed jingħad għaliex skont 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 skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-*proviso*. Sewwasew f'dan il-każ, id-dispożizzjonijiet tal-liġijiet mertu ta' din il-kawża għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

4. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali mqajma mir-rikorrenti, jaqgħu t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti dwar ir-rimedji mfittxija minnhom;

5. Strettament bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit, l-esponent jemmen bis-sħiħ li din l-Onorabbli Qorti, f'kull każ m'għandhiex issib ksur tal-jeddijiet propjetarji tal-atturi wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018.** Mal-miġja tal-**artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** sidien bħalma huma r-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Diġa' ntqal li żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan għaliex f'każijiet bħal dawn li fih hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Terġa' u tgħid li mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ngħatatilhom il-possibilità li jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-okkupanti ma jkunx ħaqqhom il-protezzjoni mill-Istat. Bħal kull

sid ieħor, ir-rikorrenti ma kellhom xejn xi jżommhom milli jgawdu mid-dispożizzjonijiet tal-**artikolu 12B tal-Kapitolu 158,** u n-nuqqas tagħhom li ma jirrikorrux għal dan ir-rimedju m'għandux ikun imputabbli għal fuq l-Istat;

6. Marbut sfiq mal-eċċezzjoni preċedenti, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex bħala rimedju tordna li l-inkwilini Spiteri m'għandhomx jibqgħu jokkupaw l-fond in mertu bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-**artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;

7. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi;

Rat ir-Riposta tal-intimati Edward Spiteri u Maria Rosaria Spiteri li permezz tagħha eċċepew illi :

1. Huwa minnu li l-intimati konjuġi Spiteri jiddetjenu l-fond de quo u cioe' 3, Devon, Triq Moroni, Gzira bil-kera annwali ta' tliet mija u erbgħa ewro tmienja u ħamsin ċenteżmu (€304.58);

2. It-talbiet tar-rikors promotur, in kwantu huma diretti kontra l-eċċipjenti, għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti billi huma infondati fil-fatt u fid-dritt stante illi huma qegħdin igawdu l-fond in kwistjoni b'titolu validu ta' kera u t-talbiet tar-rikorrenti ma' jistgħu qatt jiġu akkolti fil-konfront tal-eċċipjenti;

3. Stante li din hija materja ta' idole kostitazzjonali, l-eċċipjenti jagħmlu tagħhom kwalunkwe eċċezzjoni li talvolta tista' tingħata mill-konvenut l-Avukat ta' l-Istat.

4. Inoltre, in kwantu għall-fatt li t-talba tar-rikorrenti hija bbażata fuq allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostittzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), jiġi rilevat li ma hemm ebda ksur ta' dan l-Artikolu stante illi 1-Liġijiet li jirregolaw il-kirja *de quo* ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjeta', iżda se mai, jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzioni tal-użu la' proprjeta'.

5. L-esponenti qegħdin igawdu d-drittijiet tagħhom fuq il-proprjeta' *de quo* b'titolu ta' lokazzjoni kif permessi skont il-Ligi u fl-ammont ta' kera kif stabbilita' taħt il-Liġijiet tal-Kera u għalhekk mhux qed jippreġudikaw d-drittijiet tar-rikorrenti. Oltre dan, permezz tal-Artikolu 1531C tal-Kodiċi Ċivili nholoq mekkaniżmu ta' awment fil-kera 1i permezz tiegħu l-kera tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi ta' inflazzjoni.

6. Fir-rigward tar-rikorrenti li l-ammont ta' kera ma jirriflettiex il-valur tas-suq, f'dawn iċ-ċirkostanzi fejn l-Istat igawdi marġini wiesa' ta' apprezzament fl-interess ġenerali ma jistax isir paragun mal-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles kif pretiz mir-rikorrent. Kif huwa risaput, l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-Liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' fl-interess ġenerali u sabiex il-Gvern iwettaq il-politika soċjali u ekonomika tiegħu fil-qasam tal-akkomodazzjoni. L-ilment tar-rikorrenti li huma qegħdin iġġorru piż sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera

li qed jirċievu ma jirriflettix il-valur reali tal-fond inkwistjoni, ma jistax jiġi msewwi bi tneħħija tal-Liġi jew bl-izgumbrament tal-esponenti. Il-ħtieġa u leġittimita' tal-Kapitolu 158 ma jistgħux jiġu newtralizzati u reżi inapplikabbli bl-izgumbrament tal-esponenti.

7. Konsegwentement, l-esponenti ma għandhomx jiġu zgumbrati mill-fond *de quo* u lanqas ma għandhom jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kissru ebda Liġi iżda sempliċiment avallaw ruħhom minn Liġi li għadha fis-seħħ. In oltre l-esponenti m'għandhomx mezzi sufficjenti sabiex isibu akkomodazzjoni alternattiva xierqa u ilhom igħxu f'dan il-fond għal ħafna u ħafna snin u cioe' sa mill-1979.

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Rat li b'verbal tagħha tas-6 ta' Ottubru 2022, ħatret lill-Perit Michael Lanfranco sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju u dak kummerċjali tal-fond in kwistjoni fis-suq kull ħames snin għall-perjodu bejn Lulju 2000 sal-lum.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fid-29 ta' Novembru 2022[2] u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni[3].

Rat l-atti kollha tal-każ.

Ikkunsidrat:

Fatti:

Ir-rikorrenti wirtu il-fond bin-numru 3, Devon, Triq Moroni, Gżira mingħand il-ġenituri tagħhom li permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut ħallew l-użufrutt ġenerali ta' ħwejjiġhom lil xulxin filwaqt li ħatru lir-rikorrenti bħala uniċi eredi tagħhom[4]. Omm ir-rikorrenti ġiet nieqsa fid-29 ta' Lulju 1986, filwaqt li missierhom ġie nieqes fl-14 ta' Jannar 1992.

[1] Fol 57
[2] Fol 65
[3] Fol 95
[4] Dok C a fol 32

Permezz ta' kuntratt tas-6 ta' Lulju 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, il-ġenituri tar-rikorrenti ikkonċedew il-fond in kwistjoni lill-intimati Spiteri b' biċ-ċens temporanju ta' Lm50 fis-sena għal 21 sena.[5]

Iċ-ċens skada fis-16 ta' Lulju 2000, iżda peress li l-intimati huma ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond kellhom id-dritt li jibqgħu joqgħodu fil-fond bil-kera ta' Lm96 fis-sena.

Illum titħallas il-kera ta' €304.58 fis-sena.

Il-fond mhux dekontrollat[6].

It-tieni u parti mill-ħames eċċezzjoni tal-intimati Spiteri: huma biss inkwilini b'kirja valida; huwa l-Istat li jwieġeb għal ksur ta' jeddijiet fundamental u m'għandhomx ibatu spejjeż:

Huwa kkonsolidat fil-ġurisprudenza li l-inkwilin huwa leġittimarju passiv validu fi proċeduri bħal dawn iżda ma jbatix spejjeż.

Rimedju alternattiv, sproporzjon tal-kera:

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tal-ħames eċċezzjoni tiegħu u l-intimati Spiteri permezz ta' parti mill-ħames eċċezzjoni tagħhom jissottomettu li r-rikorrenti kellhom rimedju disponibbli u dan taħt il-liġi ordinarja (Art. 12B tal-Kap 158) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni u filfatt ir-rikorrenti utilizzat dan ir-rimedju. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenuti jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huma jistgħu

[5] Dok B a fol 28
[6] Dok F a fol 46

jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

L-ilment ewlieni tar-rikorrenti hu li l-mod kif l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, jammonta għal ksur tal-jeddijiet ta' proprjetà tagħhom, kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u kien għalhekk li huma istitwixxew il-proċeduri odjerni. Ċertament li jekk il-ħsieb tal-intimati kien li dawn l-ilmenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qiegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018, il-kera li hija setgħet titlob mingħand l-intimat qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titolbu li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[7], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.

Ir-rata ta' kera ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXVII tal-2018 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Dan kollu ġie ribadit fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Mangion**

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

Carmel et v L-Avukat tal-Istat et, deċiża fid-29 ta' Marzu 2023. Tenut kont ukoll tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera *de quo agitur* m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sal-promolgazzjoni tal-XXVII tal-2018.

Artiklu 37 tal-Kostituzzjoni:

L-intimati Spiteri permezz tar-raba' eċċezzjoni tagħhom, qegħdin jallegaw li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma ġiex miksur peress li dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjeta`. Tabilħaqq, bil-ħolqien ta' titlu ta' lokazzjoni, ma ttieħed l-ebda dritt proprjetarju (*in rem*) mir-rikorrenti. Hemm ġurisprudenza f'dan is-sens: ara per eżempju **Nazzareno Galea v Giuseppe Briffa**, 30.11.2001 Qorti Kostituzzjonali, li rriteniet, wara analiżi akkurata tat-test tal-Kostituzzjoni, li f'każijiet bħal dawn m'hemmx teħid ta' proprjeta` jew ta' xi jedd fuqha taħt xi forma jew oħra iżda ta' limitazzjoni tal-użu tagħha. Limitazzjoni li l-istess Qorti dehrilha li tista' tkun koperta fl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenjoni dwar it-Drittijiet tal-Bniedem imma ma jidhirx li hi inkwadrata fil-parametri tal-Art. 37 imsemmi. Din is-sentenza ġiet applikata għall-każijiet fejn ċens temporanju ġie kkonvertit f'wieħed perpetwu.[8] F'każ ieħor ta' perpetwazzjoni taċ-ċens il-Qorti Kostituzzjonali warrbet din l-interpretazzjoni dejqa għar-raġuni li t-teħid għal dejjem tal-utli dominju kien tneħħija ta' parti sostanzjali tad-dritt ta'

[8] **Josephine Bugeja v Avukat Ġenerali** 07.12.2009 Qorti Kostituzzjonali.

proprjeta`.[9] Wara s-sentenza ta' Josephine Bugeja, l-Art. 37 beda jingħata interpretazzjoni wiesa' wkoll f'każijiet fejn iddaħħlet kera (u allura dritt personali, u mhux proprjetarju) għeluq iċ-ċens temporanju. **F'Busuttil v Cassar** il-Qorti Kostituzzjonali qalet li skont Art. 37 ma jista' jitneħħa ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li jkun[10]; filwaqt li **f'Vincent Curmi v Avukat Ġenerali** 24.06.2016 il-Qorti Kostituzzjonali qalet li t-teħid ta' proprjeta` għal skopijiet ta' kirja huwa t-teħid ta' interess (li) tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Interpretazzjoni li ġiet approvata sa mill-istess Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Hyzler v Avukat Generali.[11]

Fil-kawza tal-lum, għalkemm m'hemm l-ebda teħid forzuż ta' proprjeta`, b'operazzjoni tad-dispożizzjonijiet relattivi tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, it-tgawdija ta' din il-proprjeta` mir-rikorrenti ġiet serjament limitata minħabba l-kontroll tal-kera u użu għal żmien indefinit mill-intimati, ma' liema r-rikorrenti ġew sfurzati jidħlu f'relazzjoni ta' lokazzjoni minħabba l-konverżjoni tal-enfitewsi temporanja f'lokazzjoni b'operazzjoni tal-liġi b'ammont ta' kera li huwa sostanzjalment limitat mil-ligi. Kif jidher mill-ġurisprudenza hawn fuq ċitata, huwa ċar illi din il-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjeta' tar-rikorrenti tikser il-garanziji mogħtija mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Għalhekk din l-eċċezzjoni sejra tiġi miċħuda.

L-eċċezzjoni ta' ndħil permessibbli bħala miżura soċjali:

---

[9] **John Bugeja v Provinċjal Alfred Calleja** 11.11.2011.

[10] **Mary Anne Busuttil v Tabib John Cassar** 31.10.2014

[11] **Rebecca Hyzler v Avukat Ġenerali** 29.03.2019.

L-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li l-liġi in kwistjoni hi valida għaliex hi ta' natura soċjali fl-interess tal-ġid komuni. Filwaqt li dan huwa minnu, il-liġi tibqa' soġġetta għall-prinċipju tal-proporzjonalita`. Il-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu stabbiliet tlett indaġnijiet li jridu jsiru biex jiġi stabbilit jekk l-indħil tal-Istat huwiex permessibbli a tenur tal-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:

(1) il-miżura tkun saret taħt qafas legali.
(2) l-iskop tagħha kien leġittimu.
(3) iżżomm bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

M'hemmx dubju li l-liġi *de quo* tissodisfa l-ewwel żewġ elementi. Mhux l-istess iżda jista' jingħad dwar it-tielet element.

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

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

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali."

Għalhekk il-Protokoll jawtorizza ndħil fit-tgawdija tal-proprjeta` fl-interess pubbliku. Iżda safejn jista' jasal dan l-indħil? Fejn jitqiegħed is-sinjal l-aħmar? Il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tal-Jeddijiet tal-Bniedem daħħlet il-kunċett ta' bilanċ bejn it-tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku. Il-Qorti trid tistabbilixxi jekk is-sid kellux iġorr piż sproporzjonat u eċċessiv,[12] billi teżamina

[12] James & Others, Amato Gauci v. Malta.

l-interessi kollha involuti; mhux biss il-kundizzjonijiet tal-kirja u l-entita` tal-indħil tal-Istat fil-liberta` tal-kuntratt u fir-relazzjonijiet kuntrattwali fis-suq tal-kirjiet, imma wkoll l-eżistenza ta' salvagwardji proċedurali li jassiguraw li l-operazzjoni tas-sistema u l-impatt tagħha fuq id-drittijiet proprjetarji la tkun arbitrarja u l-anqas imprevedibbli. L-inċertezza, sew leġislattiva, sew amministrattiva jew minn prattiċi tal-awtoritajiet, hija fattur ewlieni li jittieħed in kunsiderazzjoni fil-ġudizzju dwar il-kondotta tal-Istat.[13]

Kif inhu paċifikament stabbilit, il-proporzjon m'għandux ikun mal-valur tal-kirjiet fis-suq ħieles, imma mal-valur tagħhom tenut kont tal-interess soċjali. Ġaladarba l-obbligu tal-Istat huwa li jżomm bilanċ bejn l-interess privat ta' massimazzjoni tal-isfruttament tal-proprjeta` privata u l-ħtieġa tal-Istat li jipprovdi l-akkomodazzjoni soċjali, loġikament il-kumpens li tipprovdi Qorti f'Sede Kostituzzjonali m'għandux ikun allaċċjat mas-suq ħieles, imma jrid ikun ittemperat skont dan il-bilanċ.

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

Żgumbrament:

Ma saritx talba speċifika għall-iżgumbrament.

Likwidazzjoni tal-kumpens:

[13] Immobiliare Saffi v Italy, GC no. 22774/93,§54, ECHR -1999-V, and Broniowski, §151; Attard & Zammit Cassar v Malta, Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem 30.07.2015.

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €320,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2000 sa 2018 tela' minn €2,790 għal €6,053.

Fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea, **Cauchi vs Malta** tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[14] fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil:

> Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju.[15]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal erbgħa u erbgħin elf Ewro (€44,000) li għandu jinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti. Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZZJU	KERA MĦALLSA
2000	2004	(€2,790 x 5) **€13,950**	(€223.62 x 5) = **€1,118.10**
2005	2009	(€5,139 x 5) **€25,695**	(€223.62 x 5) = **€1,118.10**
2010	2014	(€5,109 x 5) **€25,545**	(€223.62 x 5) = **€1,118.10**
			2015-2017

[14] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA – JZM.
[15] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK.

2015	2018	(€6,053 x 4) **€24,212**	(€298.43 x 3) = **€895.29**
			2018 **€304.58**
TOTAL		**€89,402**	**€4,554.17**

€89,402 - €4,554.17 = €84,847.83

€84,847.83 - 35% = €55,151.09

€55,151.09 - 20% = €44,120.87 - **€44,000**

Il-Qorti sejra tillikwida d-dannu morali fis-somma ta' €1,000 li għandha tinqasam bejn ir-rikorrenti f'ishma ndaqs bejniethom.

***Decide*:**

Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:

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

(2) Tilqa' limitatament l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-Artiklu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ta dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Edward Spiteri (K.I. 745536M) u Maria Rosaria Spiteri (K.I. 625144M) għall-fond 3, Devon, Triq Moroni, Gżira għall-perjodu bejn is-sena 2000 u s-sena 2018.

(3) Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi bejn is-sena 2000 u s-sena 2018 ġew miksurin id-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom 3, Devon, Triq Moroni, Gżira bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u

l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap.319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(4) Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet imsemmija ma żammx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, billi ma jirriflettux is-suq u l-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni.

(5) Tilqa' r-raba' u l-ħames talba u tillikwida l-istess kumpens u danni fis-somma ta' €44,000 bħala danni pekunjarji u €1,000 bħala danni mhux pekunjarji li għandhom jinqasmu bejn ir-rikorrenti ndaqs bejniethom u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA