MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-13 ta' Jannar, 2020

Rikors Kostituzzjonali Numru 65/19 LM

Vincent John Rizzo (K.I. 469750M), Philip Edwin Rizzo (K.I. 678151M), u Anne Farrugia (K.I. 541654M)

vs.

L-Avukat Ġenerali; u
Edward Maggi (K.I. 425353M); u Natalia Maggi (K.I. 130055M)

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors imressaq fil-25 ta' April, 2019 mir-rikorrenti **Vincent John Rizzo** (K.I. 469750M), **Philip Edwin Rizzo** (K.I. 678151M) u **Anne Farrugia** (K.I. 541654M), minn issa 'l quddiem "ir-rikorrenti", li ssottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-utile dominju perpetwu tal-fond bin-numru 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan, li huma akkwistaw*

mingħand il-mejta zija tagħhom Maria Dolores sive Doris Pace, armla minn Alfredo Pace;

2. *Illi Alfredo Pace li kien il-proprjetarju tal-fond in kwistjoni stante li kien akkwista l-istess permezz ta' żewġ diviżjonijiet ippubblikati fit-18 ta' Settembru 1943 fl-atti tan-Nutar Emanuele Pio DeBono u tal-20 ta' Diċembru 1943 fl-atti tan-Nutar Giuseppe Sammut, miet fit-3 ta' Settembru 1981 u l-wirt tiegħu ddevolva fuq martu Maria Dolores sive Doris Pace b'testment tal-25 ta' Frar 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument A'.*

3. *Illi l-imsemmija Maria Dolores sive Doris Pace mietet nhar is-26 ta' Frar 1994 u l-wirt tagħha ddevolva bit-testment tagħha tat-22 ta' Ġunju 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument B' fejn hija nnominat bħala eredi universali tagħha lir-rikorrenti odjerni.*

4. *Illi l-wirt tal-imsemmija Maria Dolores sive Doris Pace ġie debitament denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skont dikjarazzjoni causa mortis tat-23 ta' Awwissu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument Ċ', minn fejn jirriżulta li tħallset it-taxxa causa mortis.*

5. *Illi permezz ta' kuntratt tad-19 ta' Marzu 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius, Alfredo Pace kien ta b'konċessjoni enfitewtika temporanja lil Natalia Maggi née Portelli għal 21 sena l-fond 61, Cannes, Triq il-Wilġa, Paceville, San Ġiljan u dan versu s-sub-ċens annwu u temporanju ta' LM320 pagabbli bit-tliet xhur bil-quddiem, b'dan illi sat-18 ta' Marzu 1986 iċ-ċens kellu jkun LM160 fis-sena, sat-18 ta' Marzu 1993 LM 240 fis-sena, u sat-18 ta' Marzu 2000 LM320 fis-sena, kopja ta' liema kuntratt qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument D'.*

6. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fit-18 ta' Marzu tal-2000 u l-intimati peress li kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni a tenur tal-Att XXIII tal-1979, ġie mogħti lilhom id-dritt biex jibqgħu jgħixu fil-fond b'kera doppja li kellha tkun LM640 u dan sat-18 ta' Marzu 2013 wara liema perijodu l-kera kellha togħla għal €2,036.74 fis-sena u reġa' kellu jiżdied fit-18 ta' Marzu 2016 ammontanti għal €2,094.03 fis-sena u tibqa' tiżdied skont ir-rata ta' inflazzjoni ai termini tal-Att X tal-2009 u terġa' tiżdied fit-18 ta' Marzu 2019.*

7. *Illi preżentement l-intimati Maggi qed iħallsu kera ta' €2,094.03 fis-sena u dan b'mod abbużiv u illegali stante li l-ftehim ma' Natalia Portelli illum Maggi, kien illi wara li jagħlaq il-perijodu enfitewtiku temporanju, il-fond jirritorna vakanti*

lis-sid, ħaġa li ma saritx stante illi ppretendew li huma protetti taħt l-Att XXIII tal-1979.

8. *Illi l-fond in kwistjoni kien inbena wara l-Gwerra u b'hekk ma kienx fond dekontrollabbli kif jirriżulta mid-'Dokument E' hawn anness stante li meta daħal in vigore l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien mikri u ma kienx okkupat mis-sidien u għalhekk l-unika mod kif l-antekawża tar-rikorrenti setgħu jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u mid-dispożizzjonijiet tal-'fair rent', ossia d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 u konsegwentement minn teħid sfurzat għax altrimenti kienu japplikaw id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 flimkien mal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jistabbilixxu l-'fair rent' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema 'fair rent' a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fll-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossia kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 1914.*

9. *Illi għalhekk huma kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja bil-ftehim illi fit-terminazzjoni tal-istess konċessjoni enfitewtika temporanja, il-fond jirriverti lura fil-pussess esklussiv tas-sid.*

10. *Illi bl-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, il-protezzjoni li kellu s-sid rigwardanti dan il-fond ossia mir-rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni sfurzata u perpetwa tul il-ħajja tal-intimati ġie leż stante illi l-intimati ngħatalhom id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond b'żieda fil-kera mhux skont il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq u dan stante li l-intimati Maggi huma u kienu ċittadini Maltin fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u kienu jabitaw fil-fond bħala residenza ordinarja tagħhom.*

11. *Illi r-rikorrenti u l-antekawża minnhom ġew imċaħħda milli jieħdu pussess vakanti tal-istess fond, wara t-terminazzjoni tal-istess konċessjoni enfitewtika li kienet tagħlaq fit-18 ta' Marzu 2000 u ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali minnhom raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u aktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €2,036.74 fis-sena u minkejja li llum għadhom jirċievu €2,094.03 fis-sena li jitħallsu mill-intimati Maggi liema kera bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 huma xorta anti kostituzzjonali għax ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.*

12. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lill-antekawża tar-rikorrenti, mill-proprjetà tiegħu minkejja li huwa ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali ta' proprjetà tar-rikorrenti u qabilhom tal-antekawża minnhom, kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijet tas-sidien u dawk tal-inkwilini Maggi.*

13. *Illi għalhekk għad li huwa minnu li r-rikorrenti baqgħu titolari u proprjetarji tal-fond de quo, ġie impost u sfurzat fuqhom 'landlord/tenant relationship' u fil-verità dan l-aġir huwa esproprjazzjoni de facto u indubbjament ikkrea preġudizzju sproporzjonat u eċċessiv fuq l-esponenti bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Artikolu Wieħed tal-Konvenzjoni Ewropea kif ġia ġie stabbilit fil-kawża "**Fleri Soler & Camilleri vs Malta**" deċiża fis-26 ta' Diċembru 2006 u "**Gerald Montanaro Gauci vs Malta**", deċiża fit-30 ta' Awwissu 2016.*

14. *Illi għad illi l-Istat għandu marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, huwa għandu però jassigura wkoll li bejn il-mezzi adoperati u l-iskop li jrid jilħaq, ikun hemm proporzjon bejn il-piż li jrid ibati s-sid li fuq il-proprjetà tiegħu toħroġ l-ordni ta' rekwiżizzjoni u l-interess għas-soċjetà ġenerali u li b'din l-ingerenza sid ma jkunx assoġġettat għal disproportionate burden.*

15. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha okkażjoni tikkummenta f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża* ***"Ghigo vs Malta"****, deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjetà tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "**Fleri Soler et vs Malta"**, mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "**Franco Buttigieg & Others vs Malta"**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "**Albert Cassar vs Malta"**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.*

16. *Illi fil-kawża surriferita "**Fleri Soler & Camilleri vs Malta"**, il-Qorti qalet, "Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the "general interest", but there must also be 'a reasonable relation of proportionality' between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the*

State, including measures designed to control the use of the individual property. That requirement is expressed by the notion of a ***"fair balance"*** *that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights."*

17. *Illi fil-każ de quo ċertament li ma kienx hemm dan il-fair balance jew a reasonable relation of proportionality.*

18. *Illi in vista tal-każistika surriferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, ċertament li ma hemm ebda dubju li din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża odjerna billi ssib illi r-rikorrenti nkisrilhom id-dritt fundamentali tagħhom sanċit bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

19. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet "****Amato Gauci vs Malta"****, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan ir-rikorrenti għandhom dritt jitolbu ukoll barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali, id-danni li huma sofrew minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

20. *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.*

21. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018 wara liema perjodu r-rikorrenti ser jipproċedu b'kawża quddiem il-Bord tal-Kera a tenur tal-Att XXVII tal-2018, però jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea li huma sofrew tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sas-sena 2018, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex l-Att XXVII tal-2018 jiġi dikjarat ukoll li jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

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:

(i) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) u 12(7) 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 Maggi għall-fond*

61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan, u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom.

(ii) *Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan 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-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*

(iii) *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali 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-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.*

(iv) *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti skont il-liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

(v) *Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati skont il-liġi u ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

Bl-ispejjeż, kompriżi dawk tal-ittra uffiċjali tad-9 ta' April 2019 li kopja legali tagħha qed tiġi hawn esebita u mmarkata bħala "Dokument F" u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

Rat ir-Risposta tal-**Avukat Ġenerali**, minn issa 'l quddiem "l-intimat Avukat Ġenerali", li ġiet ippreżentata fl-20 ta' Mejju, 2019, li biha eċċepixxa:

Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) u 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħhom qed jiġu miksura l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dan billi qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, San Ġiljan, mingħajr ma qed jingħataw kumpens adegwat.

1. *Illi in linea preliminari r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma kellhom titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni;*

2. *Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost fil-mertu l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

3. *Illi l-Artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex applikabbli għall-każ odjern u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każijiet fejn l-enfitewsi temporanja tkun skadiet qabel il-21 ta' Ġunju 1979 iżda f'dik id-data l-inkwilin jew l-enfitewta jkun għadu jokkupa l-fond bħala r-residenza ordinarja tiegħu. Dan mhuwiex il-każ hawnhekk u dan peress illi fil-każ odjern l-enfitewsi skadiet fit-18 ta' Marzu 2000;*

4. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabbilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;*

5. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Illi hija ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

6. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur ma għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna. Dan peress illi hemm il-ħtieġa illi l-enfitewta jiġi protett u li jiġi stabbilit bilanċ fir-relazzjoni tiegħu mas-sid f'sitwazzjoni fejn is-sid ikollu poter negozjali sproporzjonat in relazzjoni mal-enfitewta;*

7. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite l-artikolu 12 irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fond in kwistjoni;*

8. *Illi fir-rapport tal-Kummissjoni fil-każ* ***Connie Zammit et vs Malta*** *(applikazzjoni numru 16756/9 tat-12 ta' Jannar 1991 ġie osservat illi "the Court has found no violation of the Convention in cases where the State has adopted measures in the field of housing regulations where a more far reaching interference with property rights was involved. Thus in* ***James and Others*** *(Eur. Court. H.R., James and Others Judgment of 21 February 1986, Series A no. 98) the leaseholders were accorded a statutory right to acquire the property from the owners, while in* ***Mellacher and Others*** *Eur. Court, H.R., Mellacher and Others, judgment of 19 December 1989, Series A no. 1690 the legislation constituted an inducement to the leaseholder not to comply with the terms of a previously validly contracted tenancy agreement."*

   Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn ċertament jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Illi l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi u dan taħt kundizzjonijiet riveduti li jinkludu l-awment tal-ammont imħallas lis-sid li jiżdied ukoll kull tliet snin skont l-għoli tal-ħajja. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi kklassifikat bħala wieħed mhux leġittimu jew mhux fl-interess ġenerali;

9. *Illi stabbilit illi l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali ma hemm xejn ħażin taħt il-Konvenzjoni Ewropea li l-liġi nostrana tiddisponi li fl-għeluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juża l-fond bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera u b'kundizzjonijiet riveduti. Ifisser b'hekk li safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjarja li l-liġi tikser il-Konvenzjoni Ewropea tali talba mhijiex mistħoqqa.*

10. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegat sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tiġi perċepita mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur odjern tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat u spejjeż biex tiġi żviluppata proprjetà residenzjali ma' valuri kurrenti;*

11. *Illi l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta***[1]*, irrikonoxxiet li, "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."*[2]

12. *Illi għalhekk anke jekk fil-każ odjern jirriżulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri għall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali u mill-ħtieġa soċjali ta' dawn il-miżuri;*

13. *Illi fl-umli fehma tal-esponent fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tevalwa u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

14. *Illi jsegwi għalhekk li meta wieħed jiżen dan fl-assjem kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità ma huwiex ġustifikat għaliex ma hemm ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kwindi kull talba għall-kumpens prospettata mir-rikorrenti mhijiex mistħoqqa;*

15. *Illi minkejja li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-dispożizzjonijiet tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konklużjoni li kien hemm sproporzjonalità u tqassim mhux xieraq tal-piżijiet u l-benefiċċji, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet. Huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti: "The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants";*[3]

16. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

17. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

---

[1] App. Nru. 47045/06 Deċiża 15.09.2009.
[2] Enfasi tal-esponent.
[3] **Amato Gauci vs Malta**, paragrafu 55.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Rat ir-Risposta ġuramentata tal-intimat **Edward Maggi** (K.I. 425353M), minn issa 'l quddiem "l-intimat Maggi", li ġiet ippreżentata fit-30 ta' Mejju, 2019, fejn eċċepixxa:

1. *Illi in linea preliminari, qiegħed jiġi dikjarat li din ir-risposta ġiet ippreżentata bil-ġurament minħabba n-natura tar-rikors promotorju li ntuża mir-rikorrenti sabiex jistitwixxi dawn il-proċeduri, anke jekk il-liġi ma titlobx li rikors promotorju f'dawn it-tip ta' proċeduri jkun wieħed ġuramentat;*

2. *Illi in linea preliminarja, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha fit-termini tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u dan billi r-rikorrenti istitwew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar mertu bbażat fuq l-istess premessi liema proċeduri għadhom pendenti;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, dina l-Onorabbli Qorti għandha tissoprassjedi sakemm jiġu determinati l-proċeduri ppreżentati mir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-istess ismijiet b'rikors numru 87/2019 FDP u dan billi t-talbiet imressqa mir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri għandhom effett fuq it-talbiet imressqa mir-rikorrenti fil-proċeduri odjerni;*

4. *Illi t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti;*

5. *Illi l-esponent għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju u dan billi t-talbiet kif dedotti fir-rikors promotorju ma jindirizzawx responsabbilità legali jew ġuridika tiegħu iżda jindirizzaw liġijiet ta' Malta għal liema jirrispondi l-Avukat Ġenerali u inoltre t-talbiet tar-rikorrenti huma limitati fil-konfront tal-intimat Avukat Ġenerali;*

6. *Illi l-artikolu 12(7) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għall-każ in kwistjoni u dan billi l-konċessjoni sub-enfitewtika in kwistjoni ma skadietx qabel il-21 ta' Ġunju 1979, iżda skadiet fit-18 ta' Marzu 2000, u għalhekk l-ewwel talba imressqa mir-rikorrenti għandha tiġi miċħuda in kwantu din qiegħda titlob l-*

artikolu 12(7) tal-Kapitolu 158 jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom;

7. *Illi in oltre l-ewwel talba tar-rikorrenti ukoll għandha tiġi miċħuda in kwantu anke jekk l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta japplika għal konċessjoni sub-enfitewtika in kwistjoni tali liġi ma tirrendihiex impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom iżda tikkontrolla l-użu tal-proprjetà in kwistjoni liema użu jibqa' dejjem suġġett għal dawk iċ-ċirkostanzi li fil-liġi huma ċari u li taħthom il-proprjetà in kwistjoni tirritorna lura lir-rikorrenti;*

8. *Illi in kwantu t-tieni talba tar-rikorrenti titlob dikjarazzjoni li ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din it-talba għandha tiġi miċħuda u dan billi l-artikolu in kwistjoni tagħti protezzjoni għal teħid ta' proprjetà u mhux minn miżuri ta' kontroll ta' proprjetà;*

9. *Illi in kwantu t-tieni talba tar-rikorrenti titlob dikjarazzjoni li ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti protetti bl-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea din it-talba għandha tiġi miċħuda għaliex il-miżura ta' kontroll li fuqha hija bbażata tali lanjanza tilħaq dak il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tal-individwu u l-interess pubbliku;*

10. *Illi l-esponent ma wettaq l-ebda aġir abbużiv jew illegali u dan stante li t-titolu tiegħu huwa wieħed skont il-liġi u qiegħed jiġi eżerċitat fil-parametri tal-liġi u għalhekk huma skorretti r-rikorrenti meta jippremettu li l-esponent qiegħed iħallas il-kera b'mod abbużiv u illegali u dan billi huwa qiegħed iħallas dik il-kera skont il-liġi;*

11. *Illi in kwantu r-rikorrenti jippretendu li l-konċessjoni sub-enfitewtika oriġinali ingħatat bl-iskop li tevadi xi liġi ordinarja bħad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 jew bl-intenzjoni li tiġi protetta l-proprjetà, dan l-iskop għandu jiġi ppruvat mir-rikorrenti li qegħdin jallegaw li l-konċedent oriġinali kellu biss mod wieħed biex jipproteġi l-proprjetà u dan billi jikkonċediha f'sub-enfitewsi;*

12. *Illi in kwantu r-rikorrenti jippretendu li "l-unika mod kif l-antekawża tal-atturi setgħu jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u mid-dispożizzjonijiet tal-fair rent, ossia d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza XVI tal-1944 u konsegwentement minn teħid furzat" sta għall-istess rikorrenti li jippruvaw dak allegat minnhom u ċioe li l-konċedent oriġinali u l-antenat tagħhom kien mhedded b'tali teħid sfurzat;*

13. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak sottomess fil-paragrafu preċedenti, in kwantu li r-rikorrenti jallegaw li sofrew teħid sfurzat tal-proprjetà tagħhom, dan ma*

huwiex minnu u dan billi huma għadhom sidien tal-utile dominju tal-fond in kwistjoni u t-tħaddim tal-liġi in kwistjoni tammonta biss għal kontroll tal-użu u mhux għal teħid tal-proprjetà;

14. *Illi in kwantu l-proprjetà in kwistjoni hija milquta minn miżura ta' kontroll ta' użu tali miżura hija meħtieġa u sostnuta b'għan ta' interess pubbliku;*

15. *Illi in kwantu l-proprjetà in kwistjoni hija milquta minn miżura ta' kontroll ta' użu tali miżura tħaddan fiha l-proċeduri u l-kriterji neċessarji li jilħqu dak il-bilanċ rikjest bejn id-drittijiet tas-sidien u l-ħtiġijiet tal-interess pubbliku;*

16. *Illi in kwantu r-rikorrenti jilmentaw li seħħ fil-konfront tagħhom vjolazzjoni meta bl-Att XXIII tal-1979 ġie impost fuqhom ir-rikonoxximent tal-esponent bħala inkwilin tal-fond, tali lanjanza hija kunfliġġenti mal-lanjanza l-oħra mressqa mir-rikorrenti u ċioe li l-vjolazzjoni seħħet minħabba nuqqas ta' ħlas ta' kera li tirrifletti l-valur fis-suq, u għalhekk ir-rikorrenti għandhom ikunu preċiżi dwar liema hija l-lanjanza tagħhom;*

17. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak sottomess fil-paragrafi preċedenti, in kwantu l-lanjanza hija msejsa fuq l-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 tali liġi ġiet applikata fil-każ odjern fit-18 ta' Marzu 2000 u ċioe mal-iskadenza tal-konċessjoni sub-enfitewtika, b'dan li r-rikorrenti stennew dsatax-il sena minn meta dak avvera ruħu biex ifittxu d-drittijiet tagħhom u jitolbu kumpens meta kien jinkombi fuqhom li jaġixxu b'tali mod li jimminimizzaw kwalunkwe danni li setgħu ġew irrekati lilhom. Hu għalhekk li kwalunkwe kumpens likwidat għandu jirrifletti dan in-nuqqas ta' aġir da parti tar-rikorrenti;*

18. *Illi in kwantu r-rikorrenti jilmentaw li huma ġew imċaħħda minn kumpens xieraq għat-teħid tal-fond, filwaqt li ma kien hemm l-ebda teħid tal-fond iżda biss kontroll ta' użu, dak il-kumpens dovut lir-rikorrenti kien dak ibbażat fuq ammont kif ivvalutat u stabbilit mill-istess antekawża tar-rikorrenti u għalhekk ma jistax jitqies li huwa sproporzjonat jew li ma jirriflettix il-valur lokatizju;*

19. *Illi in kwantu r-rikorrenti jilmentaw li l-kumpens imħallas lilhom jilledi d-drittijiet tagħhom għaliex ma jirriflettix il-valur lokatizju, però billi l-istess rikorrenti għażlu li jillimitaw il-mertu ta' dawn il-proċeduri sa Diċembru 2018 u billi l-istess rikorrenti ressqu talba lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex inter alia jistabbilixxi l-kera dovuta mill-intimat liema kera kemm-il darba l-intimat jissodisfa t-test tal-mezzi jammonta għal mhux aktar minn 2% tal-valur fis-suq, b'konsegwenza ta' dan ir-rikorrenti qegħdin jaċċettaw li l-valur lokatizju proporzjonat m'għandux ikun aktar minn 2% tal-valur fis-suq;*

20. *Illi in kwantu r-rikorrenti jilmentaw li l-liġi tirrendiha 'impossibbli' li huma jirriprendu lura l-pussess tal-proprjetà dan ma huwiex minnu u dan billi l-liġi stess tistabbilixxi ċirkostanzi f'liema kull sid jista' jitlob lura l-pussess tal-fond li jkun taħt kirja apparti li l-liġi hija ċara dwar dawk iċ-ċirkostanzi f'liema l-kirja tispiċċa.*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skont il-liġi.*

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tas-seduta tal-5 ta' Ġunju, 2019, fejn intqal li għad li l-intimata Natalia Maggi kienet debitament notifikata bir-rikors promotur, din ma ppreżentat l-ebda risposta entro t-terminu mogħti lilha u għalhekk għandha titqies bħala kontumaċi għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-28 ta' Ottubru 2019, fejn l-avukati difensuri tal-partijiet ittrattaw it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari tal-intimat Edward Maggi, u fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza dwar l-imsemmija eċċezzjonijiet, li qiegħda tingħata llum.

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

Ir-rikorrenti saru proprjetarji tal-utile dominju perpetwu tal-fond bin-numru 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, ġewwa San Ġiljan, wara li dan l-istess fond iddevolva fuqhom mill-wirt ta' Maria Dolores sive Doris Pace, armla minn Alfredo, li kienet zija tagħhom. Il-konċessjoni enfitewtika temporanja ta' dan il-fond ingħatat permezz ta' kuntratt tat-23 ta' Marzu, 1979 fl-atti tan-Nutar

Joseph Agius, li permezz tiegħu Alfredo Pace, ir-raġel ta' Maria Dolores sive Doris Pace, kien ta b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena, il-fond inkwistjoni, versu sub-ċens annwu u temporanju rivedibbli li kellu jitħallas kull tliet xhur bil-quddiem. Din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fit-18 ta' Marzu, 2000, u fi tmiem din il-konċessjoni enfitewtika, il-konvenuti, li huma ċittadini Maltin li kienu jużaw din il-proprjetà bħala r-residenza ordinarja tagħhom, ingħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu f'dan il-fond b'titolu ta' kera bis-saħħa tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet li ddaħħlu fil-liġi bl-Att XXIII tal-1979. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri peress li jsostnu li l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-fond inkwistjoni b'mod abbużiv, u dan għaliex l-intenzjoni tal-antekawża tar-rikorrenti kienet li dan il-fond jirriverti lura fil-pussess tagħhom fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika. Ir-rikorrenti jgħidu li d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 fisser li l-intimati ngħataw id-dritt li jibqgħu jgħixu fil-fond inkwistjoni b'kera li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, u huma bħala sidien jew direttarji ta' din il-proprjetà qegħdin jiġu mċaħħda milli jieħdu pussess tal-proprjetà tagħhom wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. Din is-sitwazzjoni, isostnu r-rikorrenti, wasslet biex huma ġew deprivati mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għal dan u b'hekk inħoloq sproporzjon bejn il-jeddijiet tagħhom bħala s-sidien u dawk tal-inkwilini. Ir-rikorrenti qalu wkoll li huma ġew sfurzati jidħlu f'relazzjoni mhux mixtieqa ta' sidien il-kera mal-intimati li huma inkwilini, u din is-sitwazzjoni tammonta għal esproprjazzjoni *de facto* tal-proprjetà tagħhom li mhumiex jiġu kkumpensati għaliha. Filwaqt li r-rikorrenti jirrikonoxxu li l-Istat għandu jkollu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jilleġiżla u jassigura abitazzjoni diċenti għal min ma jistax ikollu dan, huma jgħidu wkoll li

jrid ikun hemm bilanċ bejn il-piż li jrid ibati s-sid u l-interessi ġenerali tas-soċjetà.

Fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-Qorti tiddikjara li ġie vvjolat l-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, liema artikolu tal-liġi qiegħed jagħti dritt lill-intimati li jibqgħu jgħixu fil-fond inkwistjoni b'kera doppja, filwaqt li jċaħħad lir-rikorrenti mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom; tiddikjara li għal tali ksur tal-jeddijiet tar-rikorrenti għandu jkun hemm rimedji xierqa; tiddikjara li l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens dovut lilhom; kif ukoll tillikwida l-kumpens u d-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-Avukat Ġenerali. Ir-rikorrenti qegħdin jippretendu wkoll li l-effetti ta' din il-kawża għandhom ikunu limitati sal-31 ta' Diċembru, 2018, u li għal dak li jirrigwarda s-sitwazzjoni tagħhom wara din id-data, huma fetħu proċeduri appożiti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

L-intimat Avukat Ġenerali eċċepixxa li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà inkwistjoni, u eċċepixxa wkoll li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati kemm fil-fatt kif ukoll fid-dritt. L-Avukat Ġenerali wieġeb li l-artikolu 12(7) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma japplikax għas-sitwazzjoni odjerna minħabba li dan l-artikolu japplika biss fejn enfitewsi tkun skadiet qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, u f'dan il-każ l-enfitewsi skadiet fit-18 ta' Marzu, 2000. Ġie eċċepit ukoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika biss għal sitwazzjoni ta' teħid forzuż tal-proprjetà u mhux għal sitwazzjonijiet bħal dik odjerna, u li l-Istat għandu jkollu diskrezzjoni wiesgħa biex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali, u biex jirregola sitwazzjonijiet ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni.

Min-naħa tiegħu l-intimat Edward Maggi wieġeb li din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha *ai termini* tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni, peress li r-rikorrenti istitwew ukoll proċeduri separati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera dwar l-istess mertu abbażi tal-istess premessi fil-kawża odjerna. Ġie eċċepit ukoll li għalhekk din il-Qorti għandha tissoprassjedi sakemm jiġu determinati l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti sejra tgħaddi biex tagħti d-deċiżjoni tagħha dwar it-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet preliminari tal-intimat Edward Maggi qabel tiddeċiedi jekk għandhiex tibda tisma' l-kawża fil-mertu.

<u>Provi u riżultanzi</u>

Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja ta' testment tal-25 ta' Frar, 1972 fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut[4], li permezz tiegħu l-Ispiżjar Alfredo Pace kien innomina u istitwixxa lil martu Doris Pace eredi universali tiegħu; kopja ta' testment tat-22 ta' Ġunju, 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Brincat[5], li permezz tiegħu Doris Pace ħalliet lir-rikorrenti eredi universali tagħha; kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-23 ta' Awwissu, 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri[6], minn fejn jirriżulta li r-rikorrenti ħallsu t-taxxa *causa mortis* fuq il-proprjetà inkwistjoni; kopja ta' kuntratt tad-19 ta' Marzu, 1979 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Agius[7], li permezz tiegħu l-Ispiżjar Alfredo Pace ta l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lil Natalia Portelli

[4] *A fol.* 5 tal-proċess.
[5] *A fol.* 8 tal-proċess.
[6] *A fol.* 13 tal-proċess.
[7] *A fol.* 97 tal-proċess.

b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja[8]; kopja ta' ċertifikat ta' non-dekontroll[9]; u kopja ta' ittra uffiċjali tad-9 ta' April, 2019.[10]

L-intimat **Edward Maggi** ppreżenta kopja tar-rikors li r-rikorrenti odjerni ppreżentaw quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera[11], li permezz tiegħu qegħdin jitolbu lill-Bord jiddikjara u jiddeċiedi li l-konjuġi Maggi huma l-inkwilini tal-fond bin-numru 61, Cannes, Wilġa Street, Paceville, *ai termini* tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta; jordna t-test tal-mezzi tal-inkwilini konjuġi Maggi skont kif stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja, li r-rikorrenti jitolbu li jkun ibbażat fuq id-dħul tal-inkwilini Maggi bejn l-1 ta' Jannar u l-31 ta' Diċembru, 2018 u fuq il-kapital tal-konjuġi Maggi fil-31 ta' Diċembru, 2018; jiddikjara u jiddeċiedi li *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tal-fond inkwistjoni, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, u f'każ li l-intimati Maggi ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li l-intimati jiġu permessi żmien ta' ħames snin sabiex il-fond jiġi vakat, apparti l-ħlas ta' kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond matul l-imsemmi perijodu li jammonta għad-doppju tal-kirja li kienet tkun pagabbli skont l-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta; u talbu biex f'każ li l-intimati Maggi ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord jordna l-iżgumbrament tal-intimati Maggi mill-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.

---

[8] Il-kundizzjoni numru 8 f'dan il-kuntratt tistipula illi: "Fit-terminazzjoni ta' dina s-subkonċessjoni s-subenfitewta tobbliga ruħha li tirrestitwixxi lis-subdirettarju l-imsemmija dar vojta u battala u biċ-ċwievet relattivi taħt ħlas ta' penali ta' ħames liri għal kull ġurnata ta' dewmien għar-restituzzjoni tal-istess dar kif stipulat."
[9] *A fol.* 100 tal-proċess.
[10] *A fol.* 101 tal-proċess.
[11] *A fol.* 126 tal-proċess.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

L-intimat Edward Maggi permezz tat-tieni u t-tielet eċċezzjoni tiegħu, qiegħed jitlob lill-Qorti tiddeklina milli tisma' din il-kawża, peress li fi proċeduri separati mressqa quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li ġew intavolati mir-rikorrenti odjerni, b'talbiet li skont l-istess intimat jinċidu fuq il-mertu tal-proċeduri odjerni. L-intimat Edward Maggi jsostni li sa fejn it-talbiet imressqa mir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri għandhom effett fuq it-talbiet fi proċeduri separati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, din il-Qorti għandha jew tiddeklina milli teżerċita l-kompetenza tagħha, jew inkella tordna li jkun hemm is-soprassessjoni ta' dawn il-proċeduri sakemm il-proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jiġu fi tmiemhom.

Il-Qorti tirrileva li kien biss ftit jiem qabel ġiet istitwita l-kawża odjerna li r-rikorrenti kienu intavolaw ir-rikors bin-numru 87/2019 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn ir-rikorrenti għamlu diversi talbiet, fosthom li l-intimati jiġu dikjarati li huma inkwilini f'każ li jissodisfaw it-test tal-mezzi għal dan il-għan, u sabiex il-Bord jiffissa l-kera ġusta li għandha tibda titħallas mill-intimati entro l-parametri introdotti bl-Att XXVII tal-2018. In segwitu għall-intavolar ta' dak ir-rikors, ir-rikorrenti intavolaw il-proċeduri odjerni quddiem din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha, sabiex jattakkaw il-kostituzzjonalità tad-dispożizzjonijiet promulgati bl-Att XXIII tal-1979, u li bis-saħħa tagħhom l-intimati Maggi setgħu jkomplu jokkupaw il-fond inkwistjoni b'titolu ta' kera, b'mod li r-rikorrenti effettivament sfaw spussessati mill-proprjetà tagħhom għal dawn is-snin kollha. L-intimat Edward Maggi eċċepixxa li filwaqt li bejn ir-rikorrenti u l-intimati teżisti sitwazzjoni fejn hemm pendenti proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera li qiegħed

jintalab jiddikjara li l-intimati Maggi huma inkwilini u qiegħed jintalab ukoll jirregola l-kundizzjonijiet tal-kirja, min-naħa l-oħra din il-Qorti qiegħda tintalab tiddikjara li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet jivvjola d-dritt fundamentali tar-rikorrenti minħabba li jagħmilha impossibbli għalihom li jirriprendu pussess tal-proprjetà tagħhom. L-intimat Edward Maggi qiegħed jikkontendi li biż-żewġ proċeduri li r-rikorrenti istitwew separatament, spiċċaw ħolqu sitwazzjoni konfliġġenti, 'il għaliex filwaqt li quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera huma jagħtu x'jifhmu li huma qegħdin jaċċettaw lill-intimati bħala inkwilini, u saħansitra qegħdin jitolbu li l-Bord jiddikjara li huma inkwilini u li jiffissa l-kera ġusta li għandha titħallas minnhom għal dan l-iskop, min-naħa l-oħra r-rikorrenti intavolaw ukoll il-proċedura odjerna, li permezz tagħha qegħdin jitolbu lil din il-Qorti tiddikjara li ċ-ċirkostanzi li wasslu għal din ir-relazzjoni ta' kera forzata bejn il-partijiet, jivvjolaw il-jeddijiet fundamentali tagħhom, u ma jridux li l-intimati jibqgħu jitqiesu bħala l-inkwilini tagħhom. Huwa quddiem din is-sitwazzjoni li din il-Qorti qiegħda tintalab tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha skont l-artikolu 46 tal-Kostituzzjoni. L-intimat Edward Maggi eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti huma żbaljati meta jippreċiżaw li l-effetti ta' din il-kawża kostituzzjonali għandhom japplikaw biss sal-31 ta' Diċembru, 2018, filwaqt li l-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera qiegħda tfittex li tirregola s-sitwazzjoni tal-kirja li jgawdu l-intimati b'effett mill-1 ta' Jannar, 2019. L-intimat Edward Maggi jikkontendi illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jitolbu li jingħataw deċiżjoni mill-Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) fis-sens li t-tħaddim tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 jivvjola d-drittijiet fundamentali tagħhom, ma jistgħux b'mod separat ifittxu rimedju mill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kirja li nħolqot bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tiġi regolarizzata mill-Bord. L-intimat Edward Maggi eċċepixxa li r-rikorrenti

għandhom jagħżlu liema hija l-proċedura li jridu isegwu, minħabba l-imsemmija talbiet konflittwali tagħhom.

Permezz tal-Att XXVII tal-2018, ġie emendat l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, liema emendi daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Awwissu, 2018, bl-iskop li jiġu regolati kirjiet naxxenti minn enfitewsi temporanji bis-saħħa ta' liġijiet li diġà kienu viġenti. L-introduzzjoni ta' dan l-artikolu tal-liġi jagħti l-possibilità lil persuni li qegħdin fl-istess pożizzjoni tar-rikorrenti, li jitolbu li l-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le. Talbiet li jsiru mis-sidien tal-proprjetajiet bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi, ikollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors. Fil-każ odjern jirriżulta li t-talbiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-awment tal-kera li huma jipperċepixxu għal dan il-fond, kif ukoll rigward l-obbligu li jsir test tal-mezzi sabiex jiġi stabbilit jekk l-intimati għandhomx jitħallew ikomplu fil-kirja jew le, jibdew jgħoddu mill-1 ta' Jannar, 2019, li hija s-sena meta intavolaw ir-rikors tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Il-Qorti tqis li t-talbiet tar-rikorrenti fil-proċeduri odjerni huma rigward l-allegati leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom minħabba l-mod kif allegatament sfaw spussessati mill-proprjetà tagħhom tul dawn is-snin kollha, u sabiex jingħataw kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom minħabba f'dawn il-leżjonijiet. Permezz ta' dawn il-proċeduri r-rikorrenti mhumiex jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond mertu tal-kawża, għalkemm il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera kkontemplati

taħt l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, jaħsbu għall-iżgumbrament ta' inkwilin mill-fond f'każ li dan ma jissodisfax it-test tal-mezzi stabbilit fil-liġi. Dak li r-rikorrenti qegħdin jitolbu permezz tal-proċeduri odjerni huwa li l-Qorti tiddikjara li l-applikazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 ħadmet b'mod li lleda l-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà. Jekk wara li tkun semgħet il-kawża fil-mertu, jirriżulta li kien hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, dawn ikollhom jedd għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti minnhom fis-snin li matulhom kienu mċaħħda mill-użu liberu tal-proprjetà tagħhom, sal-31 ta' Diċembru, 2018. Il-proċeduri separati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ġew intavolati bl-iskop li b'effett mill-1 ta' Jannar, 2019, ir-rikorrenti jibdew jirċievu kera ġusta għall-proprjetà tagħhom li tinsab okkupata mill-intimati, dejjem jekk il-Bord jikkonkludi li l-intimati jistgħu jkomplu fil-kirja minħabba li jissodisfaw it-test tal-mezzi kif stipulat mil-liġi.

Il-Qorti tqis li d-dispożizzjonijiet introdotti bl-Att XXVII tal-2018, kienu maħsuba biex jirregolaw sitwazzjonijiet futuri, f'dan il-każ mill-1 ta' Jannar, 2019 'il quddiem, u mhux biex jirregolaw dak li seħħ bejn id-data meta l-konċessjoni enfitewtika inkwistjoni ġiet fi tmiemha sa eżatt qabel ġew intavolati l-proċeduri odjerni. F'kawża fl-ismijiet **Gerald Camilleri *vs.* Avukat Ġenerali et**[12], li ttrattat ċirkostanzi simili għal dawk tal-kawża odjerna, dwar prattikament l-istess punt sollevat mill-intimat Edward Maggi f'dawn il-proċeduri, intqal:

> "Il-Qorti kkunsidrat l-Att XXVII tal-2018. L-emendi għall-Kap. 158 daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018. Kien introdott l-Art. 12B, li jagħti lis-sid il-jedd li jmur quddiem il-Bord,u jitlob reviżjoni tal-kera sa ammont li ma jkunx jeċċedi t-2% tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ ta' fond ta' abitazzjoni. Id-dispożizzjoni taħseb ukoll sabiex

[12] P.A., 31.10.2019.

fil-bidu ta' kull proċediment b'talba għal awment fil-kera isir test tal-mezzi tal-inkwilin. Taħseb imbagħad għal x'jiġri jekk l-inkwilin ma jkunx jissodisfa t-test tal-mezzi.

...

Il-ħsieb għal dawn l-emendi jidher illi kien sabiex sid ta' fond li jaqa' taħt dak li jiddisponi l-Art. 12 tal-Kap. 158 ikollu l-jedd li jibda proċeduri sabiex jitlob awment fil-kera, b'dan illi jekk jirriżulta bħala diffiċli ferm, jekk mhux kważi impossibbli, għall-inkwilin illi jħallas l-awment, allura dan kellu jingħata żmien sabiex jivvaka l-abitazzjoni.

Tajjeb jingħad ukoll illi bl-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXVII tal-2018 il-leġislatur ħaseb sabiex jirregola talbiet ta' sid ta' fond għall-iżgumbrament ta' okkupanti tal-fond tas-sid.

...

L-introduzzjoni tal-Art. 12B tal-Kap. 158 kienet intiża sabiex tagħmel tajjeb għall-futur mhux għal vjolazzjonijiet imġarrba fil-passat. Għalhekk, waqt illi fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet għandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar riċenti, dawn l-emendi m'għandhomx iġibu fix-xejn it-talba tar-rikorrenti safejn din tirrigwarda vjolazzjonijiet preċedenti għad-dħul fis-seħħ tad-dispożizzjoni appena ċitata."

In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis li għandha tkompli tisma' l-kawża fil-mertu peress li m'hemmx lok li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha, u lanqas hemm lok fejn tordna s-soprasessjoni ta' dawn il-proċeduri sakemm jiġu fi tmiemhom il-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda:

1. **Tiċħad it-tieni u t-tielet eċċezzjoni sollevati mill-intimat Edward Maggi;**
2. **Tordna li l-prosegwiment tal-kawża fil-mertu billi fl-udjenza li jmiss jinstemgħu l-provi tar-rikorrenti.**

Spejjeż ta' din il-proċedura riservati għas-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur