QORTI CIVILI
PRIM'AWLA
ONOR IMHALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 23 ta' Gunju, 2021

Rikors Guramentat Nru: 32/2018 AF

Emerenziana Bugeja

vs

Avukat Generali

u

Emmanuel Galea

Il-Qorti:

Rat ir-rikors promotur tal-attrici Emerenziana Bugeja, li permezz tiegħu wara li ġie premess illi:

L-attriċi hija propjetarja tal-fond nru 39, Triq San Pawl, Ir-Rabat, Malta.

Hija akkwistat din il-proprjetà mir-raġel tagħha Antonio li miet fis-6 ta' Ġunju tas-sena 1986 kif jixhed iċ-ċertifikat tal-mewt li ser jiġi esebit waqt il-provi ta` din il-kawża.

Mill-kopja legali tal-kuntratti li ser jiġu esebiti, wieħed isib li l-eredità tiegħu hija hawn regolata permezz ta` żewġ testmenti: wieħed tad-19 t'April tas-sena 1976 u l-ieħor unica carta tas-16 ta' Frar tas-sena 1978.

Kif ser jiġi muri fil-kawża, huwa kien akkwista tali proprjetà u cioè numru 39, Triq San Pawl, Ir-Rabat, Malta, permezz ta` xiri, liema kuntratt t'akkwist sar fl-Atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella li jġib id-data tad-19 t'April tas-sena 1944.

Ir-raġel tal-attriċi, Antonio Buġeja, kien oriġinarjament kkonċeda lil konvenut Emmanuel Galea l-proprjetà numru 39 Triq San Pawl, Ir-Rabat, Malta, oriġinarjament permezz ta' konċessjoni enfitewtika temporanja datata 28 ta' Jannar tas-sena 1961 fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella għal erbatax-il sena fl-ammont ta' erba u għoxrin lira fis-sena u dan minn kif jidher minn Dokument hawn anness u markat "**Dok A**".

Meta din il-konċesjoni skadiet, l-istess Antonio Buġeja reġa' kkonċeda tali fond lill-istess konvenut permezz ta` konċessjoni enfitewtika temporanja oħra għal tletin (30) sena dekoribbli mit-23 ta' Jannar 1978, liema konċessjoni saret fit-18 ta` Diċembru ts-sena 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri; kif jidher mid-Dokument hawn anness u markat "**Dok B**".

Din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fi Frar tas-sena 2008 imma a tenur tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ossija l-Artikolu 12(2)(b)(i) l-intimat Emmanuel Galea kellu d-dritt

jikkonverti b'titolu ta' kera l-emfitewsi li tkun għadha kemm spiċċat b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufieh qabel ma tkun għalqet l-emfitewsi miżjud fil-bidu tal-kirja li jkun ammont mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas lill-atturi li jirrappreżenta bi proporzjoni għal dak iċ-ċens iż-żjieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar u hekk jerġa jiżdied kull 30 sena sussegwentament sakemm tibqa l-kirja favur l-istess konvenut u/jew favur minn għandu d-dritt jiret l-kirja a tenur tal-istess liġi.

Għalhekk, a tenur tal-istess liġi fi Frar tas-sena 2008, l-attriċi kienet kostretta li tirrikonoxxi lill-inkwilin konvenut Emmanuel Galea, fil-kirja tal-fond in kwistjoni, ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u li tirċievi mingħandu l-kera annwali ai termini tal-istess liġi, għalkemm l-attriċi qatt ma riedet dan għaliex riedet l-imsemmi fond għal użu personali tagħha stante li minħabba saħħitha kellha bżonn tniffed dan it-terran mad-dar tagħha sabiex ikollha l-kamra tas-sodda isfel u di fatti ma baqgħetx taċċetta l-kirja kif ser jiġi muri waqt il-provi.

Ai termini tal-kuntratt t'emfitewsi temporanja tat-18 ta' Frar 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, l-ante kawża tal-attriċi u cioè żewġha ppretenda illi l-fond għandu jiġi kkunsinjat lilu u/jew lil werrieta tiegħu li hija l-attriċi u li dan jiġri fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja billi jiġi ritornat fi stat tajjeb ta' manutenzjoni u riparazzjoni u mhux jibqa' fil-pussess tal-intimat meta ġie miftiehem mod ieħor.

Effett tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja, l-intimat baqa' jokkupa l-fond solament minħabba l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għall-ebda raġuni oħra u dan għamlu billi taħt l-effett tal-imsemmi artikolu, l-konċessjoni enfitewtika ġiet konvertita f'kirja indefinita.

Għalhekk l-attriċi kienet kostretta tirrikonoxxih bħala inkwilin fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja minħabba l-artikolu 12 tal-Kap. 158.

Bir-raġun hija tippretendi illi hija qiegħdha tiġi mcaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġha għaliex kif ser jiġi spjegat u ppruvat waqt

is-smiegħ tal-provi, l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess liġi li baqgħet viġenti mis-sena 1979 sa llum u cioè 39 sena wara.

Dan l-isproporzjon jikkonsisti fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja fis-sena 2008 ma kinex dak kif stabbilit fil-liġi, imma ferm aktar.

Inoltre, ġie impost fuq l-attriċi relazzjoni ġdida mal-inkwilin intimat Galea għal perjodu indefinit stante illi dan kellu jiġi mġedded, oltre li ma hemmx rimedju effettiv biex tieħu lura l-pussess tal-fond bħalma huwa l-bżonn tagħha issa li għandha bżonn il-fond *de quo* għal użu tagħha personali sabiex toqgħod fih stante li l-fond li kienet toqgħod fih hi ma hemmx fejn tagħmel kamra tas-sodda isfel u dan peress li għandha sieq waħda ampjutata u għalhekk diffiċli li tibqa' tgħix fid-dar tagħha personali li tmiss mal-fond mertu tal-kawża u dan għaliex għandha bżonn tali fond *de quo* sabiex ikollha kamra tas-sodda isfel waqt li tkun tista tniffed tali fond *de quo* mal-fond fejn hija kienet toqgħod sabiex ikollha l-kumditajiet kollha u l-qraba tagħha jkunu jistgħu jkollhom fejn joqgħodu magħha sabiex jassistuha.

Minħabba li ma setgħetx takkwista tali fond minħabba l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u allura ma setgħetx tagħmel l-arranġamenti sabiex tirkupra lura l-fond *de quo* wara li l-konċessjoni enfitewtika spiċċat u wara tniffed tali fond mad-dar fejn hija kienet toqgħod sabiex tali fondi jsiru fond wieħed u jmorru joqgħodu xi qraba tagħha sabiex jassistuha, hija kienet kostretta li tmur toqgħod ġewwa dar tal-anzjani.

Kif inhi l-liġi u cioè l-Artikolu 12 tal-Kap. 158, ma jeżistux s-salvagwardji proċedurali xierqa immirati li jinkisbu l-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sid u hija remota fermi l-possibilità li l-kerrej jittermina l-kirja volonatjament.

Irid jiġi mfakkar li effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, wara l-iskadenza ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, l-intimat Galea kien ikun effettivament żgumbrament mill-fond in kwistjoni wara l-iskadenza tal-

konċessjoni enfitewtika temporanja imma bl-Att XXIII tal-1979 li fost l-oħrajn emenda l-Artikolu 12 tal-Kap. 159, dan ma setax isir.

Għalhekk effettivament, l-attriċi u l-ante kawża tagħha, ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u dawk tas-sidien meta l-kera stabbilita hija rriżorja u b'dan il-mod u bil-fatt li huma qatt ma jistgħu jieħdu lura l-proprjetà minħabba l-emendi li saru kif qed jiġi spjegat f'dan ir-rikors wara li l-ante kawża tal-attrici kkonċeda l-proprjetà b'titolu ta' enfitewsi temporanja, l-attriċi ġie mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond u in fatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-inflazzjoni però qatt aktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perjodu tal-enfitewsi.

Il-valur lokatizju tal-istess fond fis-sena 2008 u aktar u aktar illum fis-sena 2018, huwa ferm ogħla minn dak mogħti lilha bl-Att XXIII tal-1979 u dan kif ser jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.

Għalhekk l-attriċi ġiet privata mill-proprjetà tagħha stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea li hija parti mill-korp legali tagħna, l-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika għandhom ikunu suffiċjentament aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom – vide "Broniowski vs. Poland" (GC) no 31443/96, 147, ECHR 2004-V u "Saliba vs Malta", no 4251/02, 8 November 2005 u "Amato Gauci vs Malta" – Applikazzjoni Nru 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009.

Irid jiġi aċċennat lil din l-Onorabbli Qorti li meta l-ante-kawża tal-attriċi kien ftiehem fuq il-konċessjoni enfitewtika temporanja l-lokazzjoni lil konvenut Galea ma kienitx aktar deċiża fuq kriterji ta' kondizzjonijiet ġusti billi l-Kap. 158 Artikolu 12 tal-istess liġi mponietilha li tirċievi kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma

kreatx bilanċ tar-rekwiżit tal-principju tal-proporzjonalità kif mħaddem u spjegat mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża applikazzjoni numru 1046/2012 fl-ismijiet "Zammit & Attard Cassar vs Malta".

Għalhekk din il-kawża qed issir sabiex jiġi investigat jekk hemmx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaliex il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jigi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ – vide "Sporrong and Lonroth vs Sweden" (1982), 69-74 u "Brumarescu vs Romania" (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u "Spadea and Scalabrino vs. Italy" deċiża fit-28 ta` Settembru, 1994, 33, Series A no 315 – B u "Immobiliare Saffi vs Italy" (GC) no 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Boniowski – 151).

Konsegwentament, a tenur tal-Artiklu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, gialadarba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens sabiex ikun hemm kompensazzjoni ġusta lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti u dan kif ġie deċiż mill-kawża deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-18 ta' Settembru 2012 fl-ismijiet **"Dr Cedric Mifsud et vs Avuakat Ġenerali et"** u **"Frances armla minn Anthony Montaranaro et vs Avukat Ġenerai et" 67/2015 AF)** u mill-Qorti tal-Appell fl-ismijiet **Victor u Carmen Portanier vs Avukat Ġenerali et (50/2010 SM)** fejn f'din l-aħħar kawża fl-aħħar il-konvenuti ġew anke sgumbtati mill-proprjetà li huma kienu qed jokkupaw taħt il-proveddiment tal-liġi in diskussjoni u cioè l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk u in konklużjoni, l-attriċi tħoss li fir-rigward tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentament għandha titħallas kumpens a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea stante li hija ġie privata mingħajr ma ngħatat kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà li hija kienet wirtet mingħand żewġha u cioè nru. 39, Triq San Pawl, Ir-Rabat, Malta.

Intalbet din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tal-attriċi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, qegħdin jagħtu dritt ta' lokazzjoni lill-intimat Galea il-fond numru 39, Triq San Pawl, Ir-Rabat, Malta u jirrendu impossibli għaliha li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà;

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet suesposti, qed jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha numru 39, Triq San Pawl ir-Rabat, Malta bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtiha r-rimedji li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni partikolari tagħha, inkluż l-pussess mill-ġdid lill-attriċi tal-fond numru 39, Triq San Pawl ir-Rabat, Malta u mhux l-anqas l-iżgumbrament mill-fond tal-intimat Galea;

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Galea ma għandu l-ebda titolu jew jedd mod ieħor sabiex iżomm l-pussess tal-fond numru 39 Triq San Pawl, Ir-Rabat, Malta;

4. Tikkundanna lill-intimat Galea li stante li m'għandux titolu jew jedd validu fil-liġi sabiex jabita fil-fond numru 39 Triq San Pawl ir-Rabat, Malta, tikkundannaħ sabiex fi żmien qasir u perentorju li jiġi lilu prefiss minn din l-Onorabbli Qorti, jiżgombra mill-istess fond u jrodd il-pussess battal lura lir-rikorrenti;

5. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati jew minn minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li emenda l-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta 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-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

6. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mill-attriċi, ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

7. Tikkundanna lill-intimati jew minn minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat id-dokumenti annessi.

Rat ir-risposta tal-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, li permezz tagħha eċċepixxa illi:

In linea preliminari, huwa xieraq u opportun li r-rikorrenti tipprova t-titolu taghha ta' sid fuq il-proprjetà 39, Triq San Pawl, Rabat.

In linea preliminari wkoll, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-anti-konvenzjonalità u l-anti-kostituzzjonalità tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dan stante li l-awtur tal-koncezzjoni enfitewtika matul hajtu qatt ma oggezzjona ghall-konverzjoni f'kera favur l-intimat Emmanuel Galea u ghall-kuntrarju jidher li dan halla ghaddejja l-kirja favur il-konvenut l-iehor minghajr xkiel ghaliex dejjem accetta l-kera. F'tali cirksotanzi, r-rikorrenti hija marbuta bid-decizjonijiet li ttiehdu mill-predecessuri taghha, b'dana li r-rikorrenti hija prekluza milli tannulla dak li ma riedx jaghmel l-awtur taghha.

Fil-mertu u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet avvanzati mir-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u jirrileva illi ma sehh l-ebda ksur da parte tieghu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrent ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante li l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Kif mistqarr mir-rikorrenti stess fir-rikors konvenzjonali taghha, r-relazzjoni tal-awtur taghha mal-intimat l-iehor kienet regolata b'kuntratt ta' emfitewsi temporanja.

L-Artikolu 12 tal-Kap. 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxi tehid forzuz tal-proprjetà jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjetà fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mhux applikabbli.

Sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjetà, meta fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, minghajr però ma gew ippregudikati d-drittijiet tar-rikorrenti u dan stante li r-rikorrenti u l-awturi taghha qatt ma gew totalment zvestiti mill-allegat drittijiet taghhom fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawza.

Ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, l-legislatur jista' jistabilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, tenut kont tal-fatturi u c-cirkostanzi kollha, sabiex jigi ffissat il-kumpens li ghandu jithallas fuq il-proprjetà.

Il-provvedimenti tal-Kap. 158 huma immirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f'dawk ic-cirkostanzi u kazijiet specjali li skond l-imsemmi proviso jiggustifikaw lill-legislatur sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'ligi jistabilixxi l-kumpens.

Huwa fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjetà anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-artikoli.

Il-Qorti Ewropea stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta' **Amato Gauci vs Malta**[1] rrikonoxxiet li "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable*".

Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, l-esponent jecepixxi li l-proviso tal-imsemmi artikolu jaghti kull jedd lill-Istat li jghaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu

[1] App Nru 47045/06 deciz 15/09/2009.

xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess generali. Hija gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jiddentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali.

Ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrent hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta' mizuri socjali. Jigi rilevat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009 viz l-Artikolu 39(4)(a), il-valur tal-kerba beda joghla kull tlett snin skond l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili.

Ghal dak li jirrigwarda l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni u cioè l-ilment fuq allegat diskriminazzjoni, l-esponent jissottometti illi huwa necessarju illi sabiex wiehed jitkellem fuq diskriminazzjoni jrid ikun qieghed jipparaguna sitwazzjonijiet li ma humiex oggettivament differenti sabiex il-paragun isir fuq bazi ta' *like with like*. Mizjud ma' dan, huwa manifest li l-mod ta' kif hija miktuba l-ligi, din tapplika indiskriminatament ghal kull min bhar-rikorrenti ghandu proprjetà li hija soggetta ghal enfitewsi temporanja. Ghalhekk ir-rikorrenti ma tistax targumenta li hija giet zvantaggjata meta mqabbla ma' haddiehor li wkoll ghandhom proprjetà marbuta b'enfitewsi temporanja.

Minghajr pregudizzju ghal premess, l-esponent jecepixxi l-improponibilità tat-talba abbazi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni u dan stante li dan l-artikolu japplika biss ghall-organi gudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa u mhux ghall-Qrati Maltin. Kemm hu hekk dan l-artikolu tat-Trattat ma jifformax parti mil-ligi Maltija ghaliex mhuwiex inkluz fit-tifsira ta' "Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali" kif riprodotta fl-Artikolu 2 tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas ma gie traspost fil-ligi domestika skond l-Artikolu 3(3) tal-Kap. 304 tal-Ligijiet ta' Malta.

Minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-Artikoli 12(1) u l-Artikoli 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom ghanijiet legittimi u huma fl-interess generali, b'dana li ma hemm xejn hazin taht il-Konvenzjoni Ewropea, li l-ligi Maltija tiddisponi li

f'gheluq tal-enfitewsi jew sub-enfitewsi l-okkupant li jkun qed juza dik id-dar bhala r-residenza tieghu ghandu jithalla fid-dar taht titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qeghda titlob dikjarazzjoni gudizzjali li l-kirja favur is-Sur Galea ghandha tigi mwaqqfa, tali talba mhijiex misthoqqa. Tabilhaqq anke jekk ir-rikorrenti qed isostni li hija qeghda iggorr piz sproporzjonat minhabba li l-ammont ta' kera li qed tircievi ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi msewwi bit-tnehhija tal-ligi jew bl-izgumbrament tal-inkwilin. Dan qed jinghad ghaliex wiehed ma jistax fl-istess nifs jaghraf l-iskop, il-htiega u l-legittimità tal-mizura msemmija fl-Artikolu 12 biex imbaghad jinnewtralizzaha billi jaghmilha inapplikabbli bl-izgumbrament tal-okkupant.

Isegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m'ghandhiex tevalwa din il-ligi fil-kuntest principalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesa' u cioè l-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali.

Ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens tal-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq, diment li l-ammont, zghir kemm hu zghir '*pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation*', dan huwa gustifikat u legalment accettat (***Mellacher and Other v. Austira, 1989***). L-aggustament fil-kera jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat, ghaldaqstant mhux il-kaz li wiehed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq.

Dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz dikjarazzjoni ta' ksur hija sufficjenti.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant l-esponenti jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kif dedotti fir-rikors promotur bhala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma hemm ebda ksur tad-

drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, b'konsegwenza ghalhekk l-ebda kumpens ma huwa misthoqqa, bl-ispejjez kontra taghhom.

Rat ir-risposta tal-intimat Emanuel Galea li permezz tagħha eċċepixxa illi:

Fl-ewwel lok, ghandha ssir il-prova illi r-rikorrenti Emerenziana Bugeja ta' 92 sena taf <u>personalment</u> dak kollu minnha mtenni fir-Rikors promotur li hija pprezentat bil-gurament taghha u wkoll li hija ghandha l-kapacitajiet mentali kollha biex tippromwovi din l-azzjoni.

L-esponent gie mgharraf minn sorsi attendibbli illi r-rikorrenti Emerenziana Bugeja effettivament mhijiex il-proprjetarja assoluta tal-fond mertu tal-kawza u cioè 39, Triq San Pawl, Rabat, Malta. Ghaldaqstant l-ewwel u qabel kollox ir-rikorrenti ghandha taghti prova tat-titolu ta' proprjetà *(ownership)* relattiv ghall-imsemmi fond u, f'kaz li jirrizulta illi effettivament ir-rikorrenti mhijiex il-proprjetarja assoluta tal-fond in kwistjoni t-talbiet u l-pretensjonijiet taghha ghandhom jigu sommarjament michuda bl-ispejjez kontra taghha.

Oltre dan, u izjed minn hekk, it-talbiet tar-rikorrenti huma kompletament infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez stante illi l-esponent jiddetjeni l-fond 39, Triq San Pawl, Rabat, Malta illi jikkostitwixxi l-unika u l-ordinarja residenza tieghu b'titolu validu ta' kera kif naxxenti minn skrittura ta' lokazzjoni datata 22 ta' Jannar, 2008 (kopja ta' liema qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'A').

Ghalkemm fir-rikors minnu pprezentat bil-gurament taghha r-rikorrenti ttenni li fi Frar tas-sena 2008, meta skadiet il-koncessjoni enfitewtika ta' 30 sena li kienet inghatatlu minn sid il-fond in kwistjoni (Antonio Bugeja) l-intimat kellu d-dritt li jikkonverti t-ttiolu ta' enfitewsi f'wiehed ta' kera bis-sahha tad-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, fir-realtà ma kien hemm ebda konverzjoni ta' titolu ta' enfitewsi f'wiehed ta' kera izda holqien ta' rapport kuntrattwali gdid irregola bl-

iskrittura tat-22 ta' Jannar, 2008 a tenur ta' liema lokazzjoni giet koncessa mir-rikorrenti lir-rispondent odjern u martu Francesca Saveria Galea (illum deceduta) *"vita naturale stante tal-inkwilini, kongunitvament u successivament bejniethom, u ghalhekk sakemm ma l-ahhar wiehed fosthom jibqa' haj, u wara l-mewt tas-superstiti fost l-inwkilini, ic-cwievet u l-pussess tal-fond ghandhom jghaddu lura immedjatament lil-lokatrici u lill-eredi taghha".*

Ghaldaqstant ir-rikorrenti m'ghandha assolutament ebda dritt li, wara li kkoncediet lill-esponent odjern id-dritt li jkompli jirrisjedi fl-imsemmi fond permezz ta' kuntratt li gie ffirmat bejniethom, li, oltre ghal dak hawn imsemmi, jistabilixxi wkoll kif ghandha toghla l-kera u termini u kundizzjonijiet ohrajn stipulati fl-imsemmija skrittura, tigi issa tinvoka xi allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghha biex iccahhad lir-rispondent mid-drittijiet minnu akkweziti mhux bis-sahha tal-ligi izda bis-sahha ta' kuntratt iffirmat bejn il-partijiet. Id-drittijiet fundamentali tal-bniedem mhumiex irriservati biss lis-sidien izda anke lill-kerrejja u kieku kellhom (dan qed jinghad biss ghall-grazzja tal-argument) jigu akkolti l-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti effettivament ikun hemm vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rispondent ghaliex ikunu gew ivvjolati d-drittijiet vestiti minnu akkweziti bis-sahha tal-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni kif ukoll l-aspettattiva legittima tieghu illi huwa jkompli jgawdi tali drittijiet minnu akkwistati permezz ta' kuntratt.

It-talbiet tar-rikorrenti ma jistghu jirnexxu qatt sakemm hemm fis-sehh l-iskrittura ta' lokazzjoni ffirmata bejn il-partijiet datata 22 ta' Jannar, 2008. Ghaldaqstant ir-rikorrenti, jekk thoss li kellha d-dritt li taghmel dan (liema dritt effettivament m'ghandhiex ghaliex l-imsemmija skrittura hija wahda valida u veljanti skond il-ligi) kellha l-ewwel u qabel kollox tistitwixxi proceduri gudizzjarji quddiem il-qrati ordinarji sabiex tattakka l-imsemmija skrittura ta' lokazzjoni, xi haga illi r-rikorrenti m'ghamlitx u ghalhekk qeghda tinghata wkoll l-eccezzjoni tan-nuqqas ta' ezawriment tar-rimedji ordinarji.

It-tielet talba u cioè t-talba biex din l-Onorabbli Qorti tiddikjara li r-rispondent "m'ghandu l-ebda titolu jew jedd mod iehor sabiex izomm il-pussess tal-fond numru 39, Triq San Pawl, ir-Rabat,

Malta" ma tista' qatt tigi akkolta ghaliex ir-rispondenti ghandu l-jedd u t-titolu biex ikompli jzomm il-pussess ta' u jirrisjedi fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-iskrittura ta' lokazzjoni datata 22 ta' Jannar, 2008.

Ghalhekk fir-rigward tar-raba' talba, u cioè t-talba ghall-izgumbrament, li hija konsegwenzjali ghat-tielet talba, una volta li ma tistax tigi akkolta t-tielet talba necessarjament ghandha tigi respinta wkoll ir-raba' talba.

Ghal dak li jirrigwarda t-talbiet relattivi ghall-kumpens, anke kieku, ghall-grazzja tal-argument biss, kellu jigi deciz li hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti bl-opera tal-ligi, certament li r-rispondent mhuwiexil-legittimu kontradittur ghal tali talbiet u ghandu jigi liberat *ab observantia.*

L-esponent dejjem osserva l-obbligi kollha tieghu bhala inkwilin kif naxxenti mill-iskrittura ta' lokazzjoni datata 22 ta' Jannar, 2008 inkluz il-hlas puntwali tal-kera sakemm dan kien qieghed jigi accettat mir-rikorrenti, u, imbaghad, wara li r-rikorrenti ma baqghetx taccetta l-hlas tal-kera (vide ittra legali li qed tigi hawn annessa bhala Dok. 'B'), l-esponent dejjem iddepozita l-hlas tal-kera taht l-Awtorità tal-Qorti sabiex din tigi liberament zbankata mir-rikorrenti kontra r-rilaxx tad-debita ricevuta.

Ir-rikorrenti lanqas ma tat prova jew almenu tenniet fir-Rikors promotur minnha pprezentat illi sid il-fond in kwistjoni, Antonio Bugeja, fl-1961 u fl-1978 kien kostrett li jikkoncedi l-fond in kwistjoni lir-rispondent sabiex jipprotegi l-proprjetà tieghu minn xi ligi li setghet tippregudika d-drittijiet proprjetarji tieghu u, fin-nuqqas ta' din il-prova wkoll (oltre ghal dak kollu eccepit izjed 'il fuq), l-azzjoni attrici ma tistax tirnexxi.

It-talbiet tar-rikorrenti m'ghandhomx mis-sewwa, huma infondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

L-esponent jiddikjara li huwa jaf personalment **il-fatti** minnu dikjarati f'din l-umli Risposta.

Rat l-eċċezzjoni ulterjuri tal-Avukat Generali li permezz tagħha eċċepixxa illi:

It-talbiet tar-rikorrenti kif imsejsa fuq l-antikostituzzjonalità u l-antikonvenzjonalità tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jistghux jintlaqghu ghaliex il-kirja ma' Emanuel Galea li qeghda tilmenta dwarha r-rikorrenti ma sehhitx ope legis bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta izda twieldet minn kuntratt tat-22 ta' Jannar 2008, iffirmat b'mod hieles mir-rikorrenti stess. Ghalhekk galadarba s-sitwazzjoni li qeghda tilmenta dwarha giet mahluqa minnha stess, ir-rikorrenti ma tista' tressaq l-ebda pretensjoni ta' ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li qeghda tigi mharrka in subizzjoni.

Semgħet ix-xhieda prodotti.

Rat illi permezz ta' nota fl-atti tal-14 ta' Ottubru 2020, l-attriċi ddikjarat li qiegħda ċċedi t-talbiet tagħha għal dak li kien jirrigwarda speċifikament lill-inkwilin l-intimat Emanuel Galea stante l-mewt tal-istess Emanuel Galea fil-mori tal-kawża, b'dan illi ddikjarat illi jibqgħu mhux mittiefsa t-talbiet tagħha fil-konfront tal-Avukat tal-Istat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat illi permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qiegħda titlob lill-Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, minħabba l-operat tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979.

Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond 39, Triq San Pawl, Rabat, Malta. Ir-rikorrenti wirtet dan il-fond mingħand żewġha Antonio Bugeja fl-1986. Antonio Bugeja kien oriġinarjament ikkonċeda l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja

għall-perjodu ta' erbatax-il sena lill-intimat (illum mejjet) Emanuel Galea permezz ta' kuntratt tat-28 ta' Jannar 1961 fl-atti tan-Nutar Carmelo Giuseppe Vella. Meta skadiet din il-konċessjoni, Antonio Bugeja reġa kkonċeda l-fond lill-istess Emanuel Galea din id-darba għal tletin sena dekoribbli mit-23 ta' Jannar 1978 versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm60, illum €139.76, fis-sena. Din il-konċessjoni saret permezz ta' kuntratt datat 18 ta' Diċembru 1977 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri.

Din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fis-sena 2008. Madanakollu, a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, Emanuel Galea u martu, li mietet qabel ma ġiet intavolata din il-kawża, kellhom dritt jibqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel ma għalqet l-enfitewsi, miżjud fil-bidu tal-kirja b'ammont li jkun mhux iżjed minn dak iċ-ċens li kien jitħallas li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ġie stabbilit l-aħħar, b'dan illi jerġa jiżdied b'dan il-mod kull 15-il sena sussegwenti sakemm tibqa' l-kirja favur l-intimat u/jew favur min għandu dritt jiret il-kirja skont il-liġi.

Madanakollu, ir-rikorrenti u l-konjuġi Galea għażlu li jirregolaw ir-relazzjoni ta' bejniethom permezz ta' skrittura privata tat-22 ta' Jannar 2008 redatta min-Nutar Dottor Robert Micallef. Permezz ta' din l-iskrittura, l-attriċi qablet li tikri l-fond mertu tal-kawża lill-konjuġi Galea *vita durante* bil-patt u kundizzjoni li l-kirja ma tintiret minn ħadd aktar u bil-kera annwali ta' €279.52 fis-sena, liema kera kellha togħla bir-rata perċentwali ta' għaxra fil-mija (10%) kull għaxar snin. Isegwi għalhekk li meta ġiet intavolata din il-kawża, il-kera skont dak miftiehem bejn l-attriċi u l-konjuġi Galea kienet ta' €307.47 fis-sena.

Ir-rikorrenti tispjega li hija kienet tgħix kważi bieb ma' bieb mal-fond mertu tal-kawża u li kellha bżonn dan il-fond sabiex tnifdu mad-dar tagħha biex jkollhom fejn joqgħodu l-familjari tagħha meta hija ġiet *wheelchair bound* (kull ma hemm jifred iż-żewġ proprjetajiet huwa ħanut li r-rikorrenti tgħid li huwa tagħha wkoll). Minflok, ir-rikorrenti tgħid illi kellha titlaq mid-dar tagħha u tmur tgħix f'dar tal-anzjani peress li d-dar tagħha waħedha kienet żgħira wisq b'mod illi lanqas setgħet tagħmel kamra tas-sodda fil-pjan terran. Ir-rikorrenti tgħid illi hija ma kinetx taf illi

bl-iskrittura li ffirmat fit-22 ta' Jannar 2008 hija kienet qiegħda tikri l-fond lill-konjuġi Galea tul ħajjithom għaliex tgħid li kien minghaliha li qiegħda tikrih għal sentejn biss. Iżżid tgħid illi l-Avukat tagħha kien spjegalha li anke kieku ma ffirmatx din l-iskrittura, il-liġi ma kinetx tippermetti li hija tieħu l-fond lura fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika. Il-Perit Jonathan Grech, inkarigat mir-rikorrenti, għamel stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-somma ta' €1150 fix-xahar.

Ir-rikorrenti tikkontendi li bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif emendat permezz tal-Att XXIII tal-1979 qiegħda ssofri leżjoni tad-drittijiet tagħha bħala sid tal-fond mertu tal-kawża peress li hemm nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur lokatizju tal-fond u l-kera stabbilita mill-liġi, kif ukoll peress illi m'għandhiex rimedju effettiv sabiex tieħu lura pussess tal-fond. Għaldaqstant, hija tgħid li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti skont l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 14 u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Konsegwentement, qiegħda titlob lill-Qorti tillikwida u tordna l-ħlas ta' kumpens ġust għal-leżjoni tad-drittijiet tagħha kif ukoll tagħtiha rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

Fil-mori tal-kawża miet l-intimat Emanuel Galea u l-fond mertu tal-kawża ġie ritornat lir-rikorrenti bil-pussess vakanti u għalhekk ir-rikorrenti ċediet l-atti fil-konfront tal-imsemmi intimat. Il-Qorti sejra għalhekk tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-risposta ta' Emanuel Galea kif ukoll tat-talbiet tar-rikorrenti li għandhom x'jaqsmu mar-ripreża tal-fond mertu tal-kawża.

L-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li minnu qiegħda tilmenta r-rikorrenti jipprovdi *inter alia* li meta tagħlaq enfitewsi temporanja ta' dar ta' abitazzjoni li tkun okkupata minn ċittadin Malti bħala r-residenza ordinarja tiegħu, liema enfitewsi temporanja tkun saret (i) għall-perjodu ta' mhux iżjed minn tletin sena jekk il-kuntratt ikun sar qabel l-21 ta' Ġunju 1979 jew (ii) għal kull perjodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data, l-enfitewta jkollu d-dritt li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett, liema kera tkun daqs iċ-ċens

li kien jitħallas minnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi, miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallas minnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kull perjodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandu jiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar.

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li l-ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u l-ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li jkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjonijiet ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist għall-ħlas ta' kumpens xieraq.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.

In linea preliminari, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża. Il-Qorti hija sodisfatta mill-atti tal-kawża li r-rikorrenti rnexxielha tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond 39, Triq San Pawl, Rabat. Din il-prova ma kinetx ikkontestata mill-intimat u fil-fatt jidher illi Emanuel Galea dejjem irrikonoxxha lir-rikorrenti bħala sid id-dar okkupata minnu u meta miet, l-eredi tiegħu rrilaxxjaw iċ-ċwievet tal-fond favur l-istess rikorrenti.

Fuq kollox, kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-kawża fl-ismijiet Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, tas-7 ta' Frar 2017:

> "*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 (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li*

għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. 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."

Il-Qorti taqbel ma' din il-linja ġurisprudenzjali u ma tarax li hemm lok li żżid aktar mal-prinċipji suesposti. Fiċ-cirkostanzi, din l-eċċezzjoni ser tiġi respinta.

Permezz ta' eċċezzjoni ulterjuri li huwa ressaq fil-15 ta' Frar 2019, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma tistax issejjes l-ilmenti tagħha fuq l-artikolu 12 tal-Kap. 158 in kwantu li l-kirja li qiegħda tilmenta dwarha ma seħħitx *ope legis* iżda twieldet mill-iskrittura ta' kera li hija ffirmat fit-22 ta' Jannar 2008.

Fil-fehma konsiderata tal-Qorti din l-eccezzjoni tintlaqa' permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti bl-ebda mod ma qiegħda tattakka l-iskrittura ta' kera in kwistjoni u allura, anke li kieku dawn tal-lum ma kienux proċeduri quddiem din il-Qorti fis-sede Kostituzzjonali tagħha, fejn il-Qorti ma tidħolx fil-mertu ta' kwistjonijiet ta' natura ċivili, il-Qorti ċertament ma setgħetx tħassar din l-iskrittura.

Il-Qorti żżid tgħid illi mhuwiex verosimili li r-rikorrenti ma kienitx taf li qiegħda taċċetta li tintrabat b'kirja tul ħajjet il-konjuġi Galea. Kieku verament ħasbet illi l-kirja kellha tkun għal sentejn, fil-kuntratt ma kienx jiġi stipulat illi l-kera togħla kull għaxar snin.

Filwaqt illi,

i. Huwa minnu li kieku l-partijiet ma ffirmawx l-iskrittura, il-konjuġi Galea xorta waħda kien ikollhom id-dritt jibqgħu jokkupaw il-fond taħt il-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, u

ii. Jista' jkun ukoll illi kif xehed in-Nutar Dottor Robert Micallef, li rrediġa l-iskrittura, l-intenzjoni tal-partijiet kienet illi jirriflettu d-drittijiet illi kellhom,

xorta waħda jibqa' l-fatt illi l-partijiet liberalment qablu dwar lokazjoni *vita durante* u stabbilew kera ġdida bħala korrispettiv tal-lokazjoni, u anke ftehmu dwar kif din il-kera ser tiġi riveduta kull għaxar snin u mhux skont il-provvedimenti tal-Kap. 158. Fil-fatt, in-Nutar xehed illi r-rikorrenti riedet illi l-ammont ta' kera jiżdied. Il-Qorti tinnota wkoll illi fil-kuntratt ta' kera, il-partijiet ma għamlu l-ebda riferenza għall-konċessjoni enfitewtika preċedenti u lanqas għall-provvedimenti tal-Kap. 158.

Fil-fehma tal-Qorti, iċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum m'għandhomx xebħ mal-każ riċenti deċiż mill-Qorti Ewropea fl-ismijiet Buttigieg and Others v Malta, tal-11 ta' Diċembru 2018. F'dak il-każ, l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti kien ikkonċeda l-proprjetà mertu tal-każ b'ċens temporanju fl-1981, wara li daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979 u allura kien konsapevoli tal-konsegwenzi legali tad-deċiżjoni tiegħu. F'dak il-każ, il-Qorti Ewropea qieset hekk:

> *"28. The Court has previously held that in a situation where the applicants' predecessor in title had, decades before, knowingly entered into a rent agreement with relevant restrictions (specifically the inability to increase rent or to terminate the lease), the applicants' predecessor in title could not, at the time, reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to follow. Moreover, the Court observed that when such applicants had inherited the property in question they had been unable to do anything more than attempt to use the available remedies, which had been to no avail in their circumstances. The decisions of the domestic courts regarding their request had thus constituted interference in their respect. Furthermore, those applicants, who had inherited a property that had already been subject to a lease, had not had the possibility to set the rent themselves (or to freely terminate the agreement). It followed that they could not be said to have waived any rights in that respect. Accordingly, the Court found that the rent-control regulations and their application in those cases had constituted an interference with the applicants' right (as landlords) to use their property (see, for example, Zammit*

and Attard Cassar v. Malta, no. 1046/12, §§ 50-51, 30 July 2015)."

Fil-każ tal-lum, ma ġiex muri li r-rikorrenti ffirmat l-iskrittura in kwistjoni għaliex ma kellhiex għażla oħra fl-isfond tar-reġim legali aplikabbli dak iż-żmien. Anzi, ġie muri li kienet hi li riedet tidħol fi ftehim ġdid mal-okkupanti u skont hi, kien minghaliha li din il-kirja kienet għall-sentejn. Ir-rikorrenti ma tistax minn banda tippretendi li l-provvedimenti tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kienu qed iżommuha milli tieħu lura l-pussess tal-proprjetà tagħha u fl-istess waqt tgħid illi kien minghaliha li nħallet mill-irbit ta' din il-liġi għaliex kriet il-fond għal sentejn oħra biss wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika.

Isegwi għalhekk li ma jistax jingħad illi kienu l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIII tal-1979 li kienu qed iżommu lir-rikorrenti milli twaqqaf il-kirja u tieħu lura ħwejjiġha imma l-iskrittura li ffirmat fit-22 ta' Jannar 2008. Ir-rikorrenti ma tistax issa tilmenta mid-deċiżjoni li ħadet dakinhar u tippretendi li l-Istat kien responsabbli għal xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha.

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt illi tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-risposta ta' Emanuel Galea peress li r-rikorrenti ċediet l-atti fil-konfront tiegħu stante l-mewt tal-istess Emanuel Galea, tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri sollevata mill-Avukat tal-Istat u għaldaqstant, tiċħad it-talbiet attriċi bl-ispejjeż kontra tagħha.

IMHALLEF

DEP/REG