MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Mejju, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 191/2020 LM

Francis sive Frankie Sciberras (detentur tal-karta tal-identità bin-numru: 740559M); Mansueta sive Nancy Vella (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru: 291657M); Josephine Tabone (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru: 505163M); Bernardina sive Benna Sciberras (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru: 192542M); John Sciberras (detentur tal-karta tal-identità bin-numru: 470967M); Nathalie Sciberras (detentriċi tal-karta tal-identità bin-numru: 82074M); Maurice Carter (detentur tal-karta tal-identità bin-numru: 771360M) u Jean Pierre Carter (detentur tal-karta tal-identità bin-numru: 277286M)

vs.

L-Avukat tal-Istat u Antonio Ebejer (detentur tal-karta tal-identità bin-numru: 160571M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-7 ta' Settembru, 2020 mir-rikorrenti **Francis sive Frankie Sciberras et** (minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'), fejn issottomettew dan li ġej:

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa (4) ġewwa Misraħ it-Tiġieġ, Triq San Ġiljan, Birkirkara illi pprevjena lilhom b'wirt u dan kif jirriżulta minn att ta' dikjarazzjoni causa mortis *fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri ta' nhar is-7 ta' April, 2016. Kopja ta' dawn l-atti qegħdin jiġu hawn annessi u mmarkati bħala "Dokument FS1" u "Dokument FS2". L-esponenti qegħdin ukoll jannettu "site plan" ta' dan il-fond u jimmarkawha bħala "Dokument FS3";*

Illi tali fond huwa mikri lill-intimat Ebejer u ilu hekk mikri sa minn qabel is-sena 1995 bil-kera ta' mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena jew kwalunkwe ammont ieħor verjuri illi huwa dovut b'riżultat tal-operat tal-liġi tal-kera kif inhi llum;

Illi l-esponenti huma obbligati bil-liġi illi jġeddu l-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess Kap, u għalhekk l-esponenti la jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom u lanqas għandhom aspettattiva raġjonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilhom;

Illi inoltre l-kera hija ffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ;

Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tiġi mtaffija l-inġustizzja li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjetà, dan l-Att effettivament ma jgħinx lill-esponenti għar-raġuni illi dak l-artikolu jgħid illi fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, il-kera għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita;

Illi l-kirja in kwistjoni tibqa' tiġġedded minkejja r-rieda tas-sid u f'dawn iċ-ċirkostanzi bl-istat li hija l-liġi, l-esponenti effettivament ma għandhom ebda tama reali li qatt jiksbu jew dħul reali mill-fond in kwistjoni jew il-pussess effettiv tal-istess fond u dana billi, kif fuq ingħad, l-istess kirja tiġġedded awtomatikament bis-saħħa tal-liġijiet speċjali tal-kera u l-esponenti ma għandhom l-ebda dritt illi jirrifjutaw illi jġeddu l-kirja;

Illi b'dan il-mod, f'dawn iċ-ċirkustanzi u minħabba l-istess liġijiet speċjali tal-kera, inklużi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti ġew u qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess proprjetà tagħhom;

Illi għalhekk fil-konfront tal-esponenti ġie miksur, qiegħed ikompli jiġi miksur u x'aktarx ser ikompli jiġi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet

tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dana prinċiparjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizja bejn l-esponenti u l-intimat Ebejer ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju u (ii) l-kera hija waħda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat;

Illi l-esponenti umilment jirrilevaw illi dina s-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn fuq invokati temani mit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tkompli tawtorizza t-tħaddim ta' liġi fejn l-applikazzjoni tagħha kienet, għadha u ser tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(i) Fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti senjatament tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) Fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ tal-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iii) Fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana inkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Ebejer ma jistax jibqa' jibbaża l-okkupazzjoni tiegħu tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa (4) ġewwa Misraħ it-Tiġieġ, Triq San Ġiljan, Birkirkara fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-

saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament tal-intimat Ebejer mill-istess fond; (ċ) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq l-kera mħallsa mill-inkwilin u (d) tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fondamentali tagħhom;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat') li ġiet ippreżentata fis-6 ta' Ottubru, 2020, li biha eċċepixxa:

1. *Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qiegħed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll (l-ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li l-intimati Paul Fenech* [sic!] *qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni indefinita u r-rikorrenti mhumiex jirċievu dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fis-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;*
2. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*
3. *Illi in vena preliminari r-rikorrenti iridu jġibu l-aħjar prova rigward it-titolu li għandhom fil-fondi mertu ta' din il-kważa u ċioe ta' 4, Misraħ it-Tiġieġ, Triq San Ġiljan, Birkirkara;*
4. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
5. *Illi l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità 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 fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà, tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qegħdin jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni 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.

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta' apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtieġa f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex tinbidel sakemm din ma tkunx manifestement mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;*

7. *Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qegħdin jipperċepixxu mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*

8. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioé mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

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

10. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *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." *Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* ***Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi:* "ħuwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-Istati Membri għandhom marġini wiesgħa ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizju ta' fond fis-suq ħieles";

11. *Illi jekk ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rimedjat bit-tneħħija tal-artikolu tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

12. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem:* "Liġijiet tal-Kera: Il-Ħtieġa ta' Riforma" *f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa mal-pubbliku ġenerali u mal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

13. *Illi xieraq ukoll li jiġi sottolineat li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-antekawża tar-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma impona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bilfors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide* ***Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et****, deċiż nhar it-13 ta' April, 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

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

3. Rat in-nota ta’ ċessjoni ppreżentata mir-rikorrenti fil-5 ta’ Mejju, 2021, li permezz tagħha huma ċedew l-kawża fil-konfront tal-intimat Antonio Ebejer stante li dan irritorna ċ-ċwievet tal-fond mertu ta’ dawn il-proċeduri, iżda spjegaw li fl-istess ħin qegħdin iżommu fermi, sħaħ u impreġudikati l-jeddijiet tagħhom fil-konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-12 ta’ Jannar, 2022, fejn il-partijiet ingħataw l-fakultà li jagħmlu noti ta’ sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta’ sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Provi u riżultanzi</u>

4. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* u l-immissjoni fil-pussess tal-21 ta’ Marzu, 2011, fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri, u dan in segwitu għall-mewt ta’ ommhom Elena sive Helen Sciberras.[1] Ippreżentaw ukoll kopji tar-riċerki testamentarji li saru f’isem id-defunta Elena Sciberras.[2] Dokument ieħor li ġie esebit huwa kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* li saret wara li ġiet nieqsa Josephine Carter, mart ir-rikorrent Maurice Carter omm ir-rikorrent Jean Pierre Carter , fl-atti tan-Nutar

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 12 *et seq* tal-proċess.

Malcolm Camilleri, tas-27 ta' April, 2016[3], flimkien mar-riċerki testamentarji li saru f'isimha.[4]

5. Fl-*affidavit* tiegħu r-rikorrent **Francis sive Frankie Sciberras** xehed[5] li huwa u r-rikorrenti l-oħrajn, huma proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċjali erbgħa (4), Misraħ it-Tiġieġ, Triq San Ġiljan, Birkirkara [minn issa 'il-fond']. Ix-xhud spjega li dan il-fond għadda għand ir-rikorrenti b'wirt, u dan kif jirriżulta mid-dikjarazzjonijiet *causa mortis* esebiti in atti. Qal li l-fond kien mikri lil Antonio Ebejer, u kien ilu hekk mikri minn qabel is-sena 1995, b'kera ta' mija u ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, jew xi ammont ieħor li huwa dovut b'riżultat tal-operat tal-liġi tal-kera. Qal li dan il-fond kien diġà mikri lil missier Antonio Ebejer qablu, u li dan ifisser li l-kirja in kwistjoni ilha għaddejja aktar minn 50 sena. Ix-xhud qal li wara li nbdiet din il-kawża, l-intimat Ebejer kien radd iċ-ċwievet lura lir-rikorrenti, u l-partijiet kienu ffirmaw skrittura quddiem Nutar f'dan ir-rigward, li ġiet esebita in atti.[6] Kompla jgħid li l-kawża odjerna ġiet istitwita mis-sidien tal-fond għaliex il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni huwa ferm akbar minn dak li kien qiegħed jitħallas minn Ebejer tul is-snin, u minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, l-awmenti fil-kera huma tenwi għall-aħħar, u ma jirriflettux il-valur tal-fond fis-suq. Ix-xhud qal li l-kawża nfetħet ukoll għaliex li kieku Ebejer ma ċediex iċ-ċwievet tal-fond minn jeddu, huma ma kellhom l-ebda mezz kif jieħdu l-post lura f'idejhom. Ix-xhud temm jgħid li r-rikorrenti qegħdin jippretendu li jingħataw kumpens xieraq għaż-żmien kollu li huma ma setgħux jagħmlu użu mill-fond u jirċievu introjtu xieraq minnu.

[3] *A fol.* 21 tal-proċess.
[4] *A fol.* 28 *et seq.* tal-proċess.
[5] *A fol.* 69 tal-proċess.
[6] *A fol.* 66 tal-proċess.

6. Il-Qorti ħatret lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex taċċedi fil-fond u tistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu għal dawn l-aħħar tletin sena, fuq perijodi ta' ħames snin kull wieħed bejn l-1970 sad-data tal-preżentata tal-kawża fis-7 ta' Settembru, 2020. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżentat ir-rapport tagħha fis-16 ta' Novembru, 2021[7], fejn spjegat li l-fond jikkonsisti f'*maisonette* fl-ewwel sular bl-arja tiegħu, sovrastanti garaxx proprjetà ta' terzi, li nbena fis-snin sittin. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li dan il-fond għandu finituri fi stat medjokri, u li jikkonsistu minn madum bis-siment mhux iddisinjat, tal-mużajk u taċ-ċeramika. Il-fond fih servizzi funzjonabbli, u meta sar l-aċċess il-fond kienet battal mill-għamara, għajr għall-bank tal-kċina. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju stabbiliet li l-valur ta' dan il-fond huwa ta' €230,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu huwa ta' €6,000 fis-sena. Il-valuri lokatizji li waslet għalihom l-Perit Tekniku Ġudizzjarju jvarjaw minn €220 fis-sena fl-1970, sa €6,000 fl-2020.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

7. Ir-rikorrenti istitwew dawn il-proċeduri bħala sidien tal-fond numru 4, Misraħ it-Tiġieġ, Triq San Ġiljan, Birkirkara. Fir-rikors promotur, ir-rikorrenti spjegaw li l-fond ilu mikri bosta snin lill-intimat Antonio Ebejer, u anki lill-ġenituri tiegħu qablu, u l-inkwilin kien protett fil-kirja bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili. Fil-mori tal-kawża, l-intimat Ebejer iddeċieda li jirritorna ċ-ċwievet tal-fond lura lir-rikorrenti, u għalhekk ir-rikorrenti ppreżentaw nota ta' ċessjoni fejn ċedew l-pretensjonijiet tagħhom fil-konfront tiegħu, iżda żammew impreġudikati l-pretensjonijiet tagħhom fil-

[7] *A fol.* 78 tal-proċess.

konfront tal-intimat Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti jikkontendu li r-restrizzjonijiet li huma ġarrbu tul is-snin fir-rigward tal-użu li setgħu jagħmlu mill-fond, u l-kera li setgħu jimponu fuqu, kienu leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Ir-rikorrenti spjegaw li fl-aħħar snin huma kienu qegħdin jirċievu bħala kera ftit aktar minn €185 fis-sena, mingħajr ma speċifikaw kemm huwa l-ammont preċiż tal-kera li qegħdin jirċievu. Jgħidu li mill-atti għandu jirriżulta li kien hemm sproporzjon qawwi bejn il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u l-kera attwali li kienet qiegħda titħallas lilhom mill-inkwilin. In vista ta' dawn ir-riżultanzi, ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jinżamm responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni kollha subiti minnhom, kemm dawk pekunjarji kif ukoll dawk morali.

10. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u qal li in linea preliminari r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond. L-intimat Avukat tal-Istat qal ukoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għas-sitwazzjoni tar-rikorrenti, stante li hawn *non si tratta* ta' teħid forzuż tal-proprjetà, iżda biss ta' kontroll fl-użu tagħha. Ġie eċċepit ukoll li fi kwalunkwe każ, l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'il-Konvenzjoni Ewropea'] jagħti diskrezzjoni wiesgħa lill-Istat jilleġisla fl-interess ġenerali, u jista' jingħad li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom l-għan leġittimu li jħarsu l-jedd ta' persuna li jkollha akkomodazzjoni affordabbli.

11. Il-Qorti kkonsidrat li fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat stqarr li kien sodisfatt bit-titolu tar-rikorrent fuq il-fond mertu ta' dawn il-

proċeduri, u għalhekk l-eċċezzjoni sollevata minnu f'dan ir-rigward kienet qiegħda tiġi irtirata.

12. Il-Qorti tagħmel riferiment għall-punt li ġie sollevat mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, fejn jgħid li ma nġabet l-ebda prova li l-kirja in kwistjoni kienet waħda protetta jew li għaliha japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat fil-fatt qajjem dubju dwar jekk ir-relazzjoni legali bejn il-partijiet kinitx regolata bil-Kap. 69, jew jekk hemmx il-possibilità li fil-fatt setgħet kienet regolata minn xi liġi oħra. Hawn il-Qorti għandha diversi osservazzjonijiet x'tagħmel. Da parti tar-rikorrenti ma nġabet assolutament l-ebda prova dwar in-natura tar-relazzjoni ġuridika li huma kellhom mal-intimat Ebejer, u ma ġabu l-ebda prova permezz ta' xi irċevuta tal-ħlas tal-kera, jew ta' xi ftehim li huma jew l-ante-kawża tagħhom kellhom mal-intimat jew mal-ġenituri tiegħu. Il-fatt li r-rikorrenti u l-intimat iffirmaw skrittura fejn ippuntwalizzaw li l-intimat kien qiegħed jirritorna iċ-ċwievet tal-fond lura lir-rikorrenti, u b'hekk ċedew il-pretensjonijiet kollha tagħhom kontra tiegħu, ma jfissirx li ma kienx hemm lok fejn l-intimat jittella' jixhed, jew fejn jinġieb bħala prova kull dokument jew skrittura li setgħu jixħtu dawl fuq ir-relazzjoni ġuridika bejn ir-rikorrenti u Antonio Ebejer. L-attitudni tar-rikorrenti f'din il-kawża kienet waħda fejn dawn qegħdin jippretendu likwidazzjoni ta' danni li jallegaw li ġew subiti minnhom, mingħajr ma ġabu xi forma ta' prova li dan il-fond fil-fatt kien mikri lill-intimat, u mingħajr ma ġabu prova ta' liema liġi kienet tirregola r-relazzjoni ġuridika bejn il-partijiet. Il-Qorti għarblet il-ftit provi u dokumenti li nstabu fil-proċess, bit-tama li ssib xi forma ta' prova oġġettiva li bejn il-partijiet verament kien hemm il-kirja allegata. Jirriżulta li l-uniku xhud li ddepona f'dawn il-proċeduri, Francis Siberras, ma kienx ċert mill-ammont ta' kera li kien qiegħed jitħallas mill-intimat, u fl-*affidavit* tiegħu qal

biss li l-fond in kwistjoni kien ilu mikri minn qabel is-sena 1995, mingħajr ma ppreċiża f'liema sena kien inkera dan il-fond, u li l-ammont ta' kera li qiegħed jitħallas jammonta għal *"€185 fis-sena jew ammont ieħor li huwa dovut b'riżultat tal-operat tal-liġi tal-kera".* Għall-Qorti dan in-nuqqas ta' ċertezza dwar fattur daqstant fundamentali fir-relazzjoni bejn il-partijiet, jiġifieri l-ammont ta' kera li qiegħed jitħallas mill-intimat, iqajjem dubji serji dwar in-natura tar-relazzjoni bejn il-partijiet. Ir-rikorrent Francis Sciberras lanqas ma kien jaf jgħid meta bdiet l-okkupazzjoni tal-fond minn Antonio Ebejer u mill-ġenituri tiegħu, u qal biss li l-Antonio Ebejer huwa persuna tamparu, u kkonferma li huwa għandu 62 sena, u li dan kien ilu jgħix fil-fond minn meta twieled. Minn dak li kkonstatat l-Perit Tekniku Ġudizzjarju meta għamlet aċċess fil-fond, imbagħad irriżulta li dan il-fond inbena fis-snin sittin. Ebda dettalji oħra ma nstabu fil-proċess dwar kif ingħatat l-allegata kirja, minn min, kemm kien l-ammont ta' kera li kien qiegħed jitħallas, u fuq kollox liema liġi kienet tirregola l-okkupazzjoni ta' Antonio Ebejer.

13. In vista ta' dawn id-dubji u nuqqasijiet, din il-Qorti tirrileva li r-rikorrenti ma seħħilhomx jippruvaw it-titolu li bih kien jokkupa l-fond Antonio Ebejer, u ma wrewx b'mod ċar jekk il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienx japplika għall-okkupazzjoni tal-fond minn Antonio Ebejer.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti minħabba insuffiċjenza ta' provi dwar it-titolu li bih kien jokkupa l-fond Antonio Ebejer, u dwar jekk il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kienx japplika għall-okkupazzjoni tal-fond minn Antonio Ebejer.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri huma a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur