MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tad-19 ta' Ottubru, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 86/2021 LM

Frank Borg (K.I. nru. 37056(M)), John Mary Borg (K.I. nru. 875754(M))
u Joseph Borg (K.I. nru. 213662(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat
u Lea Radivogcevic Galea K.I. nru. 148074(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-18 ta' Frar, 2021, mir-rikorrenti **Frank Borg (K.I. nru. 37056(M)), John Mary Borg (K.I. nru. 875754(M)) u Joseph Borg (K.I. nru. 213662(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond ossija terran bin-numru 71, bl-isem Holy Family, fi Triq San Ġwann il-Fgura flimkien mal-garage magħruf bl-isem Husky, fi Triq

Gallu l-Fgura illi huma akkwistaw in parti minn ommhom Josephine Borg u in parti minn missierhom Emanuel Borg;

Illi dan il-fond kien inkera minn missier l-esponenti, Emanuel Borg lil missier l- intimata Leone Galea permezz ta' kuntratt ta' kera ta' nhar it-tletin (30) t'Awwissu tas-sena elf disgha mija u hamsa u sittin (1965), kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala ***Dokument FB1****;*

Illi fil-kors ta' din il-kirja, il-leġislatur emenda l-artikolu 5 tal-KAP 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz ta' l-Att XXIII tal-1979 u dan ikkapovolġa r-rapport ġuridiku bejn is-sid u l-inkwilin peress li daħħal b'effett immedjat kontrolli fuq it-tiġdid tal-kera u illimita ż-żieda tal-kera fuq proprjetajiet li sa dak iż-żmien kienu meqjusa bħala iddekontrollati u dana sakemm l-inkwilin kien ċittadin Malti u l-fond kien ir-residenza ordinarja tal-inkwilin. Dana sar permezz taż-żieda tal-artikolu 5(2), (3), (4), u (5) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, illi prattikamenti neħħa l-vantaġġi kollha illi kien igawdi sid il-fond u irrispristina r-resitituzzjonijiet imposti mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u ħoloq żbilanċ inġust a skapitu tas-sid;

Illi bħala riżultat ta' dan u ta' operat tal-liġi hija illum madwar mitejn u għoxrin (€220) fis-sena u hija ferm u ferm inqas minn dik xierqa, tenut anke kont tal-karatteristiċi tal-fond, tal-lokalità, tal-kundizzjonjiet tas-suq ħieles u tal-valur lokatizju biex ma jissemmiex ukoll il-potenzjal ta' żvilupp tal-istess proprjetà u tenut kont ukoll il-potenzjal ta' żvilupp tal-istess proprjetà u tenut kont ukoll illi b'mitejn u għoxrin (€220) fis-sena lanqas jinkera garaxx ta' karozza waħda;

Illi l-esponenti huma obbligati bil-liġi illi jġeddu l-kirja indefinittivament minħabba l-provvediment tal-KAP 158 b'mod partikolari l-artikolu 5 tal-Kap 158 u għalhekk huma la jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom u lanqas għandhom aspettattiva raġonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilhom;

Illi dina l-Onorabbli Qorti ġa iddikjarat l-emendi li saru lill-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXIII tas-sena elf disa' mija u disgħa u sebgħin (1977) jiġifieri l-artikolu 5 (2), (3), (4), u (5) tal-KAP 158 tal-Liġijiet ta' Malta jiksru l-Artikolu 1 tal--Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni tal-Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u dana fi tlett sentenzi mogħtija waħda nhar it-28 ta' Ġunju 2019 fl-ismijiet ***Mary Lourdes Cilia Scapellato v. L-Avukat Ġenerali et****, it-tieni waħda nhar is-27 ta' Frar 2019* ***fl-ismijiet Pauline Cilia v. L-Avukat Ġenerali et*** *u t-tielet waħda nhar il-15 ta' Jannar 2020 fl-ismijiet* ***Philip Cilia v. L-Avukat Ġenerali et****;*

Illi l-kera hija iffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja 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 anke kieku japplika l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti huma obbligati bil-liġi illi jġeddu l-kirja indefinittivament minħabba l-provvediment tal-Kap 69 tal-Liġijiet

ta' Malta b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess Kap u l-kirja hija wkoll iffissata bil-liġi;

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 imtaffija 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 l-kera massima permessa xorta waħda hija ferm baxxa bid-diskrepanza enormi imsemmija fil-paragrafu preċedenti;

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

Illi b'dan il-mod u fiċ-ċirkostanzi minħabba l-istess liġijiet speċjali tal-kera, inkluż l-KAP 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 5 (2), (3), (4) u (5) tal-KAP 158 u l-KAP 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 3 tal-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-KAP 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti ġew u qiegħdin jiġu imċaħħda 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 jkompli 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:

1. *Ir-relazzjoni lokatizja bejn l-esponenti u l-intimata Lea Radivogvcevic Galea ġiet u baqgħat tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju u*
2. *Il-kera hija waħda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat;*

Illi l-esponenti unilment jirrilevaw illi din is-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn fuq invokati temani mit-tħaddim tal-KAP 158 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-artikolu 5 (2), (3), (4) u (5) tal-KAP 158 tal-istess jew, jekk applikabbli tal-KAP 69 tal-Liġijiet ta' Malta, 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 se tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.

Ghal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħoġobha:

1) *Fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeciedi 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;

2) *Fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-artikolu 5(2), (3), (4) u (5) tal-KAP 158 jew, jekk applikabbli, il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari l-Artikolu 3 ta' l-istess, u l-Artikolu 1513Ċ 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 ta' KAP 319 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3) *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 limitament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimata Lea Raadivgcevic Galea ma tistax tibqa' tibbaża l-okkupazzjoni tagħha tal-fond ossia t-terran 71, Holy Family, Triq San Ġwann, Fgura flimkien mal-garaxx magħruf bl-isem Husky, Triq il-Gallu, Fgura fuq il-protezzjoni mogħtija lilha bid-disposizzjonijiet tal-KAP 158 tal-Liġijiet ta' Malta jew jekk applikabbli, tal-KAP 69 tal-Liġijiet ta' Malta (l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' dawk il-liġijiet jew liema waħda minnhom 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, għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet, (b) Tordna l-iżgumbrament tal-intimata Lea Radivogcevic Galea mill-imsemmi fond; (ċ) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu danni materjali inkluż dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera imħallsa mill-inkwilina u (d) tikkundana lill-intimata jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjoni tal-drittijiet fundamentali tagħhom;*

Bl-ispejjez u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimata".

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-12 ta' Marzu, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett*:*

1. *Illi in linea preliminari, u fid-dawl tad-dokument FB1 anness mar-rikors promutur, l-azzjoni tar-rikorrenti ma tidhirx li tinkwadra la f'artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u bil-wisq anqas f'Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti ma jistgħux jkunu milqugħa u għandhom jiġu respinti;*
2. *Illi in linea preliminari wkoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jindikaw taħt liema kapitolu tal-liġi qiegħdin jintavolaw din il-kawża u dan anke b'referenza lejn l-ewwel u t-tieni talba mressqa minnhom;*
3. *Illi in linea preliminari u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-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 u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment;*
4. *Illi r-rikorrenti għandom jindikaw ukoll jekk kienx hemm xi kontroll jew dekontroll fuq il-proprjetà;*
5. *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għall-kull kjarifika li trid issir sabiex l-esponent ikun jista' jiddefendi ruħhu aħjar, u anke għal dak suespost, l-esponent jopponi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qiegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u in ogni caso l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilità tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' 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 jsirx;*
7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u safejn l-ilment tar-rikorrent huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li din il-Qorti m'għandix tikkunsidra l-ebda ż-żmien qabel l-1987 stante li Malta ma kinitx firmatarja tal-Konvenzjoni;*
8. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u b'referenza wkoll lejn l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu, 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 u u għandu marġini ta' apprezzament wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

9. *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. Magħdud ma' dak li ġie spjegat aktar 'il fuq f'din ir-risposta l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

10. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wkoll peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa biss li l-Istat irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala sid* qua *proprjetarju tal-fond in kwistjoni;*

11. *<u>Illi b'referenza lejn it-tielet talba, stante li ma hemm l-ebda ksur it-tielet talba għanda tigi miċħuda in toto. Però dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti ssib li hemm xi lanjanza</u>, din l-istess Onorabbli Qorti għandha, jekk tkun ħa tagħti xi kumpens, tagħti dan l-istess kumpens in proporzjoni mal-fatti tal-kawża odjerna hekk kif iridu għadhom jiġu provati mir-rikorrenti stess;*

12. *Illi l-esponent umilment itenni li din il-kawża mhijiex kawża sabiex ikun hemm rkupru ta' allegat telf u r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jekk jingħata xi kumpens dan ser jagħmel tajjeb għall-kull allegat telf, mhux biss għaliex din ma hijiex kawża ta' natura ċivili iżda waħda kostituzzjonali, iżda għaliex l-għan wara l-liġijiet indagati huwa li jipprovdi għall-interess ġenerali u ċioe' li jipprovdu dar ta' abitazzjoni.*

13. *Jiġi anke rilevat l-ammont tal-kera li qiegħdin jipperċepixxu r-rikorrenti 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-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti;*

14. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom rimedji oħra sabiex jawmentaw il-kera tagħhom;*

15. *Di più u b'referenza lejn it-talba għall-iżgumbrament, ormai ġie stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta' ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex l-ordinament ġuridiku nostran ikkonferixxa tali kompetenza lil organi ġuridiċi oħra;*

GĦALDAQSTANT, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fundamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri considerando anke l-imressqa talbiet".

3. Rat ir-risposta tal-intimata **Lea Radivogcevic Galea (K.I. nru. 148074(M))** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimata Radivogcevic Galea’] ippreżentata fid-29 ta’ Ottubru, 2021, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

“Tesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, u għal kull buon fini, tajjeb jingħad li ż-żewġ indirizzi indikati mir-rikorrenti fir-rikors promotur, u ċioe’ it-terran bl-indirizz 71,* Holy Family, *Triq San Gwann, Fgura u l-garaxx bl-indirizz* Husky, *Triq Gallu, Fgura jinfdu għal xulxin u ilhom hekk għal ħafna snin.*
2. *Illi l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u qed jistħoqq li jiġu miċħuda fl-intier tagħhom.*
3. *Illi in vista tal-fatt li r-rikorrenti qegħdin jippostulaw l-azzjoni tagħhom fuq allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, l-esponenti bħala ċittadina privata ma tistax tinstab responsabbli għall-allegat ksur tal-istess drittijiet fundamentali.*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom jippruvaw kif il-Liġijiet attakkati minnhom, u dejjem tenut kont taċ-ċirkostanzi partikolari ta’ dan il-każ, huma b’xi mod jew ieħor: illegali, mhux fl-interess pubbliku u soċjali u inġustifikabbli f’soċjetà demokratika li tħares u tħaddan is-sigurtà u l-ħarsien soċjali taċ-ċittadin.*
5. *Illi di più s-sottomissjoni tar-rikorrenti li huma ma għandhom ebda tama li jirriprendu l-pussess battal tal-fond tistona meta wieħed iqis il-fatt li fl-istess ħin huma fetħu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet* Frank Borg et vs. Lea Radivogcevic Galea [Rikors 139/2019 NB] *fejn qed jitolbu t-terminazzjoni tal-kirja u l-iżgumbrament tal-esponenti. Għal kull buon fini, jigi rilevat li l-esponenti qed tikkontesta dawk il-proċeduri u fil-preżent, ir-rikorrenti għadhom qed iġibu l-provi tagħhom.*
6. *Illi t-titolu li l-esponenti tgawdi fuq il-fond in kwistjoni mhuwiex riżultat tal-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta jew tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif indikat minnhom, u abbażi ta’ dan il-fatt biss, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.*
7. *Illi in kwantu għar-rimedji mitluba, senjatament għal dik it-talba fejn ir-rikorrenti talbu lil din l-Onorabbli Qorti tordna l-iżgumbrament tal-esponenti mill-fond in kwistjoni, din m’għandiex tintlaqa’ billi huwa paċifiku li din l-Onorabbli Qorti m’għandhiex tużurpa l-funzjoni ta’ tribunali oħra u tiddetermina hi jekk l-esponenti għandhiex titolu għall-fond.*

8. *Illi finalment, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati mill-ispejjeż jew tiġi kkundannata tħallas danni ta' kwalsiasi xorta in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri u dan billi l-esponenti ma tista' qatt tiġi kkastigata sempliċiment talli użufruwixxiet mid-drittijiet mogħtija lilha mil-Liġi.*

9. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiċħad it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjez."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-15 ta' Diċembru, 2021, ġie maħtur il-Perit Ġorġ Ċilia bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju *"... sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mis-sena 1982 sat-18 ta' Frar, 2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed...".* L-imsemmi Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta u ħalef ir-rapport tiegħu fil-11 ta' Marzu, 2022.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-13 ta' Mejju, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati rispettivament mill-intimati.

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

4. Ir-rikorrenti qegħdin isostnu li huma ko-proprjetarji tat-terran bin-numru 71, bl-isem 'Holy Family' f'Triq San Ġwann, il-Fgura, flimkien mal-garaxx li jinfed minnu bl-isem 'Husky', f'Triq Gallu, il-Fgura, [minn issa 'l quddiem flimkien 'il-fond'], li huma akkwistaw mingħand il-ġenituri tagħhom wara li dawn

iddevolvew għal fuqhom skont il-liġi mal-mewt tagħhom. Jirrilevaw li skont il-kuntratt tat-30 ta' Awwissu, 1965,[1] missierhom Emanuel Borg kien kera l-imsemmi fond lil missier l-intimata Leone Galea, iżda fil-kors tal-kirja ġie emendat l-artikolu 5 tal-Kap. 158 permezz tal-Att XXIII tal-1979, li permezz tiegħu daħlu fis-seħħ kontrolli fuq it-tiġdid tal-kera u limiti fiż-żieda tal-kera fuq proprjetajiet li sa dak iż-żmien kienu meqjusin bħala dekontrollati, u dan sakemm l-inkwilin kien ċittadin Malti u l-fond kien ir-residenza ordinarja tiegħu. Jgħidu li dan seħħ permezz taż-żieda tas-subartikoli 5(2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158, li neħħew il-vantaġġi kollha illi s-sid kien igawdi fuq il-fond u rripristina r-'restituzzjonijiet' imposti mill-Kap. 69 sabiex b'hekk inħoloq żbilanċ inġust a skapitu tas-sid. Għalhekk illum il-kera hija ta' madwar €220.00 fis-sena, u ferm u ferm inqas minn dik xierqa, meħuda in konsiderazzjoni l-karatteristiċi tal-fond, il-lokalità, il-kundizzjonijiet tas-suq ħieles, u l-valur lokatizju, iżda wkoll il-potenzjal tal-iżvilupp tal-fond, u tenut kont li b'€220.00 fis-sena ma jinkeriex lanqas garaxx għal karozza waħda. Jgħidu li huma marbutin li jġeddu l-kirja b'mod indefinit minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 158, b'mod speċifiku l-artikolu 5 tiegħu, u huma ma jistgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond jew ikollhom aspettattiva raġonevoli meta dan jista' qatt jingħata lilhom. Jirrilevaw li din il-Qorti diġà ddikjarat li l-emendi tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIII tas-sena 1977, jiġifieri s-subartikolu 5(2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158, jiksru l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni Ewropea'] permezz ta' tliet sentenzi tagħha. Jgħidu li l-kera hija stabbilita mil-liġi u ma tistax tinbidel, u dan filwaqt li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, tant hu hekk li llum hemm diskrepanza enormi bejn il-kera annwali tal-fond u d-dħul li l-istess fond jista' iġib fis-suq miftuħ. Ir-rikorrenti

[1] Kopja Dok. FB1 *a fol.* 5.

jgħidu wkoll jekk huwa applikabbli l-Kap. 69, huma obbligati bil-liġi li jġeddu l-kirja b'mod indefinit minħabba d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, partikolarment l-artikolu 3 tiegħu, u dan filwaqt li l-kera hija wkoll iffissata bil-liġi. Jikkontendu li minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, sabiex tittaffa l-inġustizzja li l-liġijiet speċjali tal-kera ħolqu fir-rigward tas-sidien tal-proprjetajiet, dan l-Att ma kienx ta' għajnuna għalihom għaliex il-kera massima li kien jippermetti, xorta waħda hija baxxa tassew u baqgħet l-imsemmija diskrepanza enormi. Jikkontendu li l-kirja in kwistjoni tibqa' tiġġedded minkejja r-rieda tas-sidien, u kif inhi l-liġi, huma m'għandhom l-ebda tama reali li qatt ser jieħdu lura l-pussess tiegħu, jew li jirċievu dħul reali minnu. Għalhekk minħabba l-liġijiet speċjali tal-kera, inkluż id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 b'mod partikolari s-subartikolu 5(2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158, u dawk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, b'mod partikolari l-artikolu 3 tiegħu, u d-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, huma ġew u għadhom qed jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-fond mingħajr kumpens xieraq. B'hekk ġie miksur, qiegħed ikompli jiġi miksur, u x'aktarx ser ikompli jiġi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea inkorporata fil-liġijiet ta' Malta permezz tal-Kap. 319, u dan billi ġiet imposta u baqgħet tiġi mposta relazzjoni lokatizja bejnhom u l-intimata Radivogcevic Galea, filwaqt li l-kera hija waħda ferm baxxa. Jgħidu li din il-Qorti ma tistax tkompli tawtorizza t-tħaddim ta' liġi fejn l-applikazzjoni tagħha kienet, għadha u sejra tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, u dan huma jgħiduh b'riferiment għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158, b'mod partikolari s-subartikoli 5(2), (3), (4), u (5) tiegħu jew, jekk applikabbli, tal-Kap. 69, b'mod partikolari l-artikolu 3 tiegħu, iżda wkoll l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Għalhekk huma qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li dawn il-fatti kif imfissra, jikkostitwixxu ksur

tad-drittijiet fundamentali tagħhom, senjatament l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jitolbu wkoll lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li s-subartikolu 5(2), (3), (4) u (5) tal-Kap. 158 jew, jekk applikabbli, il-Kap. 69, b'mod partikolari l-artikolu 3 tiegħu, iżda wkoll l-artikolu 1513Ċ tal-Kap. 16, iledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fl-aħħarnett jitolbu lil din il-Qorti sabiex tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tikkunsidra xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif garantiti lilhom taħt il-Kostituzzjoni u taħt il-Konvenzjoni, inkluż iżda mhux limitatament billi (a) tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata Radivogcevic Galea ma tistax tibqa' tistrieħ fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 jew, jekk applikabbli, dawk tal-Kap. 69, għaliex l-applikazzjoni ta' dawk il-liġijiet, jew liema waħda minnhom, hija inkonsistenti mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk għandhom jitqiesu bla effett bejn il-partijiet; (b) tordna l-iżgumbrament tal-imsemmija intimata Radivogcevic Galea mill-fond; (ċ) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu danni materjali inkluż dawk rappreżentanti kumpens sabiex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera mħallsa mill-intimata Radivogcevic Galea; u (d) tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom; bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet kontra l-intimata Radivogcevic Galea.

5. L-intimat **Avukat tal-Istat** jilqa' billi jeċċepixxi li (a) fid-dawl ta' Dok. FB1 kif anness mar-rikors promotur, l-azzjoni tar-rikorrenti ma tidhirx li tinkwadra ruħha fl-artikolu 5 tal-Kap. 158 u wisq inqas f'Kap. 69; (b) ir-rikorrenti

għandhom jindikaw taħt liema kapitolu tal-liġi huma qegħdin jintavolaw il-proċeduri odjerni, u dan b'riferiment ukoll għall-ewwel u t-tieni talba tagħhom; (ċ) ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, iżda ma jistgħux jilmentaw dwar il-perijodi qabel huma akkwistaw it-titolu tagħhom fuq il-fond, għaliex f'dak l-istadju wieħed ma jistax jitkellem dwar possedimenti; (d) ir-rikorrenti għandhom jindikaw jekk kienx hemm kontroll jew dekontroll fuq il-fond; (e) l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet li jsegwu; (f) l-inapplikabbiltà tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzuż tal-proprjetà u fiċ-ċirkostanzi odjerni ma sarx żvestiment minn kull dritt fuq il-fond; (ġ) safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din il-Qorti m'għandhiex tikkunsidra l-ebda żmien qabel l-1987 meta Malta ma kinitx firmatarja tal-Konvenzjoni Ewropea; (g) b'riferiment għall-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skont il-proviso tiegħu l-Istat għandu dritt li jagħmel dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali, u jipprovdi għal dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-imsemmi interess ġenerali; (ħ) id-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, u fil-każ odjern tirriżulta bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni mertu tal-proċeduri odjerni; (h) ma hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex fil-każ odjern l-Istat kien biss irregola sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, iżda baqgħu impreġudikati d-drittijiet tar-rikorrenti bħala s-sidien tal-fond; (i) it-tielet talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda stante li m'hemmx ksur, iżda jekk il-Qorti jidhrilha li għandha tilqa' l-ilment u tkun ser tagħti kumpens, dan għandu jingħata in proporzjon mal-fatti tal-kawża odjerna kif iridu jiġu ppruvati mir-rikorrenti

stess; (i) il-kawża odjerna mhijiex waħda ta' natura ċivili iżda waħda kostituzzjonali, u għalhekk mhijiex kawża sabiex jiġi rkuprat l-allegat telf, u r-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li l-kumpens kien ser jagħmel tajjeb għal kull allegat telf, anki għaliex l-għan wara l-liġijiet indagati huwa li jipprovdi għal interess ġenerali, ċjoé dar ta' abitazzjoni; (j) il-kera li qegħdin jirċievu r-rikorrenti mhijiex waħda sproporzjonata, meħud in konsiderazzjoni li f'ċirkostanzi bħal dawk odjerni fejn hemm interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles kif qed jiġi pretiż; (k) ir-rikorrenti għandhom rimedji oħra sabiex jawmentaw il-kera; (l) dwar it-talba għal żgumbrament, ġie stabbilit fil-ġurisprudenza tal-Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali li dawn m'għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin.

6. L-intimata **Radivogcevic Galea** teċċepixxi li: (a) ż-żewġ fondi ndikati mir-rikorrenti jinfdu, u ilhom hekk għal ħafna snin; (b) il-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda; (ċ) hija ma tistax tinstab responsabbli għall-ksur allegat bħala ċittadina privata; (d) ir-rikorrenti għandhom jippruvaw li l-liġijiet kontestati fil-kuntest tal-każ partikolari huma llegali, mhux fl-interess pubbliku u soċjali, u inġustifikabbli f'soċjetà demokratika li tħares u tħaddan is-sigurtà u l-ħarsien soċjali taċ-ċittadin; (e) is-sottomissjoni tar-rikorrenti li huma m'għandhom l-ebda tama li jieħdu l-fond lura, tistona mal-fatt li huma ntavolaw rikors nru. 139/2019NB quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Frank Borg et *vs.* Lea Radivogcevic Galea**; (f) it-titolu li hija tgawdi fuq il-fond mhuwiex ir-riżultat tal-operazzjoni tal-Kap. 69 jew tal-artikolu 5 tal-Kap. 158, u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda; (ġ) it-talba tal-iżgumbrament m'għandhiex tintlaqa' għaliex huwa paċifiku li din il-Qorti m'għandhiex tużurpa l-funzjoni ta' tribunali

oħra; (g) hija m'għandhiex tbati spejjeż jew tiġi kkundannata tħallas danni ta' kull xorta għaliex hija ma tistax tiġi kkastigata talli użufruwiet mid-drittijiet mogħtija lilha mil-liġi; (ħ) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur tagħhom, ir-rikorrenti esebew kopja tal-kuntratt ta' subenfitewsi temporanja tat-30 ta' Awwissu, 1965, fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras[2], għal terminu ta' sbatax-il sena li beda jiddekorri minn dakinhar stess.

8. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-4 ta' Marzu, 2022, ir-rikorrent Frank Borg esebixxa affidavit tiegħu stess.[3] Spjega li hu flimkien ma' ħutu, huma l-uniċi proprjetarji tal-fond bin-numru uffiċċjali 71 bl-isem 'Holy Family' f'Triq San Ġwann, Fgura, liema fond huma kienu wirtu mingħand il-ġenituri tagħhom stess skont il-liġi stante li mietu mingħajr testment. Iddikjara li ommu kienet mietet fid-29 ta' Marzu, 1982, u missieru fit-13 ta' Settembru, 2012. Irrileva li l-fond illum jinsab okkupat mill-intimata Radivogcevic Galea, u qabilha kien okkupat mill-ġenituri tagħha. Ir-rikorrent qal li l-kera li huma jirċievu hija dik skont il-liġi, u din kellha tiżdied kull tliet snin proporzjonalment maż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni, fejn l-ewwel awment seħħ mal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013. Il-kera li titħallas illum hija ta' €220.00, u dan minkejja li l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq huwa ferm iktar. Spjega li huma qatt ma setgħu jikru l-fond b'mod liberu u jirċievu kera ġusta minħabba l-liġijiet li dejjem kienu applikabbli. Ikkontenda li hemm diskrepanza kbira bejn

[2] *Supra.*
[3] *A fol.* 37.

il-kera li huma kienu tenuti li jirċievu u dak l-ammont ta' kera li l-fond seta' iġib kieku jinkera fis-suq miftuħ. Skont hu l-kirja tikser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaliex ma kienx hemm bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilin. Ir-rikorrent spjega li huma ma kellhom l-ebda dritt li jirrifjutaw li tiġġedded l-imsemmija kirja, u għalhekk huma ma setgħu qatt jieħdu lura l-pussess tal-fond. Għalhekk, għal snin twal huma ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr kumpens xieraq, għaliex il-kera li kienet titħallas lilhom ma kienet bl-ebda mod viċin il-valur lokatizju reali tal-fond. Magħdud ma' dan, jgħid li m'hemm l-ebda rimedju effettiv għaliex huma qatt ma setgħu jżidu l-kera b'mod li din tirrifletti l-valur tas-suq. Ir-rikorrent sostna li huma għamlu snin twal isofru min-nuqqas ta' *'fair balance'* bejn l-interessi tagħhom bħala sidien tal-fond, u dawk ġenerali tal-komunità. Qal li r-regolamenti u l-emendi li daħlu fis-seħħ u li ħolqu restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jwaqqaf il-kirja, flimkien mal-kontroll fuq iż-żieda fil-kera, jikkostitwixxu ndħil fid-drittijiet tagħhom bħala sidien. Ir-rikorrent irrileva li dawk is-sidien li krew il-proprjetà tagħhom wara s-sena 1995 għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kirja jew li jawtorizzaw li din tiġġedded b'żieda fil-kera, u għalhekk il-liġi toħloq diskriminazzjoni mas-sidien li krew qabel is-sena 1995. Sostna li huma għandhom jirċievu kumpens rappreżentanti d-differenza bejn dak li huma kienu rċevew matul iż-żmien, u dak li huma kienu tenuta li jirċievu skont l-istima tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Ir-rikorrent sostna li huma ġew rinfaċċati b'din is-sitwazzjoni inġusta intortament, u kienu obbligati jaċċettaw kera miżera għal dawn is-snin kollha minkejja n-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilina li tokkupa l-fond. Kien għalhekk li huma qegħdin jippretendu danni morali wkoll. Ir-rikorrent ippreżenta waqt l-istess udjenza kopja taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Josephine Borg u ta' Emmanuel Borg.

9. **Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju Ġorġ Cilia**, fir-rapport peritali tiegħu beda billi rrileva li huwa żamm aċċess fil-fond fis-26 ta' Jannar, 2022. Spjega li dan jikkonsisti f'*maisonette* fil-pjan terren, f'binja ta' tnejn fejn kien hemm proprjetà ta' terzi sovrastanti, u li kellu arja superfiċjali ta' madwar 160m.k. Qal li l-fond kien mibni fil-bidu tas-snin sittin b'arkitettura sempliċi, u għadda sabiex iddeskriva kif dan kien imqassam, anki bil-kejl ta' kull kamra jew parti oħra tiegħu. Iddikjara li l-metraġġ użabbli ntern huwa ta' ċirka 135m.k. Spjega li l-fond kien jagħti għal garaxx ta' madwar 25m.k., li kellu aċċess minn Triq Tal-Gallu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal ukoll li l-fond huwa mibni permezz ta' ħitan tal-franka u soqfa tal-konkos, u l-istruttura tiegħu hija waħda tajba fejn ma kinitx tirriżulta ħsara jew konsenturi. Irrileva li l-*finishes* huma ta' kwalità normali, u osserva li hemm xi moffa riżultanti minn xogħol strutturali li kien qed isir fis-sular sovrastanti. Dwar il-lokalità tal-fond, il-Perit Tekniku osserva li ż-żona kienet żona urbana residenzjali matura u servuta bis-servizzi kollha tal-infrastruttura, filwaqt li servizzi oħra għax-xiri ta' kuljum huma fil-viċin. Meħud in konsiderazzjoni l-lokal, il-kundizzjoni tal-proprjetà u l-limitazzjonijiet oħra ta' żvilupp, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ddikjara li fil-fehma tiegħu l-fond għandu valur preżenti fis-suq miftuħ ta' €240,000.00, u elenka l-valuri lokatizji għas-snin bejn 1982 sa 2021.

10. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-20 ta' April, 2022, l-intimata **Radivogcevic Galea** ppreżentat l-affidavit tagħha.[4] Iddikjarat li llum il-ġenituri tagħha huma mejtin. Hija kienet twieldet fis-sena 1974 u trabbiet fil-fond, u dan flimkien ma' ħutha l-oħra u l-ġenituri tagħha. Hija kienet iżżewwġet fis-sena 2001 meta missierha kien diġà mejjet, u hija kienet marret toqgħod il-Qajjenza flimkien ma' żewġha li miet fis-sena 2011, meta hija kienet marret lura

[4] *A fol.* 52.

fil-fond tgħix ma' ommha. Qalet li ommha mbagħad ġiet nieqsa fis-sena 2018. L-intimata Radivogcevic Galea iddikjarat li hija m'għandhiex post ieħor fejn tmur toqgħod, u l-paga tagħha ma kinitx tippermettilha li tikri jew saħansitra tixtri għaliex ma kinitx eliġibbli għal self mill-bank minħabba l-imsemmija paga, u anki minħabba l-età tagħha. Qalet li skont il-kuntratt ta' ċens tat-30 ta' Awwissu, 1965, missierha kien ħa b'ċens temporanju kemm il-fond, u anki l-garaxx li kien jinfed miegħu. Safejn taf hi, l-imsemmi fond qatt ma kien soġġett għal dekontroll. Spjegat li wara li kienet mietet ommha, hija flimkien ma' ħutha Antoine Galea u Jacqueline Pisani, kienu marru jkellmu lir-rikorrent Frank Borg fid-dar tiegħu ġewwa Marsaskala. Borg kien aċċetta li hija tibqa' tgħix fil-fond, iżda għall-ħabta tas-sena 2017 huwa kien qalilha li dan kien soġġett għal kera ogħla. Hija kienet aċċettat stante li ma kellhiex fejn tmur toqgħod, u l-kera għoliet għal €256.00 kull tliet xhur. Fil-bidu r-rikorrent kien aċċetta l-kera, iżda mbagħad wara xi żmien ma bediex jaċċettaha aktar, u għalhekk hija bdiet tiddepożitaha fil-Qorti fl-ammont, li talabha li kien b'kollox €1,024.00 fis-sena.

11. Waqt l-udjenza tat-13 ta' Mejju, 2022, xehdet l-intimata Radivogcevic Galea. Iddikjarat li hija kienet ilha tgħix fil-fond sa minn meta twieldet, iżda għamlet zmien bejn l-2001 u l-2011 fejn hija ma baqgħetx tgħix hemm għaliex kienet iżżewwġet. Spjegat li ommha kienet għamlet diversi xogħlijiet fil-fond, u missier ir-rikorrenti kien mar jara, u saħansitra qalilha li b'hekk hija kienet telgħetlu l-valur tal-fond.

12. Waqt l-istess udjenza, xehed in kontro-eżami r-rikorrent Frank Borg. Ikkonferma li l-fond kien ingħata lill-ġenituri tal-intimata Radivogcevic Galea b'titolu ta' ċens, li sussegwentement ġie kkonvertit skont il-liġi f'titolu ta' kera. Spjega li f'xi żmien huma ma kienux aċċettaw il-kera mingħandha, u din bdiet tiddepożitaha fil-Qorti. Irrileva li l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera

kienu saru għaliex l-intimata Radivogcevic Galea kienet għamlet xi alterazzjonijiet mingħajr il-permess tagħhom.

13. Permezz ta' nota ppreżentata waqt l-udjenza tal-20 ta' Mejju, 2022, l-intimata Lea Radivogcevic Galea ppreżentat rendikont taċ-ċedoli kollha li hija kienet ippreżentat fil-Qorti flimkien ma' kopja tagħhom, liema dokumenti ġew immarkat Dok. LRG.[5]

Konsiderazzjonijiet legali

14. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Radivogcevic Galea. Fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat jargumenta li fid-dawl ta' dak li jipprovdi għalih Dok. FB1 anness mar-rikors promotur, l-azzjoni tar-rikorrenti ma tidhirx li taqa' fil-parametri tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 u lanqas f'dak tal-Kap. 69, u għaldaqstant it-talbiet tagħhom ma jistgħux jintlaqgħu. Huwa jkompli b'dan l-argument fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Iżda hawn jirrileva wkoll li l-kirja tal-intimata Radivogcevic Galea bdiet wara s-sena l-2011, u dan hekk kif ukoll irriżulta mill-eżami tagħha waqt l-udjenza tat-13 ta' Mejju, 2022, u anki mill-affidavit tagħha. Għalhekk meħuda in konsiderazzjoni d-definizzjoni ta' kerrej, li sa mis-sena 2012 kienet teskludi wlied li jabitaw mal-ġenituri u anki kerrejja li ma kienux jabitaw fil-fond għal erba' snin sħaħ qabel is-sena 2018, ma tista' tinstab l-ebda vjolazzjoni ġaladarba l-intimata Radivogcevic Galea ma tgawdix mill-protezzjoni tal-liġijiet. Permezz tas-sitt eċċezzjoni tagħha, l-intimata Radivogcevic Galea bl-istess mod tikkontendi li t-titolu li hija tgawdi fuq il-fond mhux ir-riżultat tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 jew tal-

[5] *A fol.* 58.

artikolu 5 tal-Kap. 158 kif indikat mir-rikorrenti. Forsi mhux daqstant ċar l-argument tagħha daqs dak tal-intimat Avukat tal-Istat kif imfisser minnu, iżda fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħha, wara li hija tiċċita estensivament mis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet **Christopher Sella noe *vs.* Laurence Ancilleri et**[6], issostni li mill-provi ħareġ ċar li l-kirja in kwistjoni mhijiex ir-riżultat tat-tħaddim tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, u lanqas ta' xi ordni ta' dekontroll. Tispjega li fil-każ odjern, il-fond kien ġie konċess b'titolu ta' ċens temporanju, li sussegwentement ġie kkonvertit f'kera permezz tal-artikolu 12 tal-Kap. 158.

15. Il-Qorti tikkondividi pjenament il-ħsieb tal-intimat Avukat tal-Istat. Filwaqt li tosserva li kemm il-premessi kif wkoll it-talbiet tar-rikorrenti mhumiex preċiżi f'dak li huma qegħdin jippretendu li għandu jiġi nvestigat minn din il-Qorti, tgħid li ma jirriżultax li huma applikabbli fil-konfront tal-intimata Radivogcevic Galea d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 jew dawk tal-Kap. 158, iżda anki dawk tal-Kap. 16 fejn l-imsemmija intimata Radivogcevic Galea ma tistax titqies bħala inkwilina ta' fond residenzjali skont id-definizzjoni mogħtija mid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u applikabbli għas-sena 2011 meta hija kienet marret tgħix ma' ommha, skont kif hija stess iddikjarat fl-affidavit u fid-depożizzjoni tagħha. Għaldaqstant il-Qorti ssib l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u s-sitt eċċezzjoni tal-intimata Radivogcevic Galea ġustifikati, u tilqagħhom.

<u>**Decide**</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u s-sitt eċċezzjoni tal-

[6] Q.Ċivili, P.A. (Kost.) 287/21, deċiża 29.04.22.

intimata Radivogcevic Galea, filwaqt li tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kollha tal-proċeduri odjerni kontra tagħhom.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur