QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Hamis, 20 ta' Ottubru, 2022

Numru

Rikors Numru: 348/2021 TA

Selby Limited (C 9143), u

Yvonne armla minn Mario Pulliċino (K.I.800136M)

Vs

Avukat tal-Istat

Verġinia Carmela sive Vivienne Cassar (K.I. 0572744M)

<u>Il-Qorti</u>

Rat ir-rikors ta' Selby Limited u Yvonne armla minn Mario Pulliċino (ir-rikorrenti) ippreżentat fid-19 ta' Mejju 2021 li permezz tiegħu ppremettew u talbu s-segwenti:-

i. "Illi s- soċjetà rikorrenti hija proprjetarja tal-fond **31, Fl2, Ball Street, Paceville**, li hija akkwistat b'kuntratt tat-8 ta' Awwissu 1988 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pulliċino, hawn anness u mmarkat bħala ***"Dokument A"***, mingħand John u Maria Aida Bartolo.

ii. Illi s-soċjetà rikorrenti hija soċjetà ta' bint John u Maria Aida Bartolo, *ossia* Yvonne mart Mario Pulliċino.

iii. Illi Yvonne mart Mario Pulliċino hija l-unika bint u l-unika eredi ta’ John u Maria Aida Bartolo, skond it-testment unica charta tagħhom tat-30 ta’ Lulju 1974 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***“Dokument B”.***

iv. Illi l-konjuġi John u Maria Aida Bartolo mietu rispettivament fid-9 ta’ Awwissu 1989 u fit-12 ta’ Marzu 1991 skond ċertifikati tal-mewt hawn annessi u mmarkati bħala ***“Dokument C”*** u ***“Dokument D”.***

v. Illi l’fuq msemmi fond kien ġie mogħti b’konċessjoni enfitewtika temporanja għal perijodu ta’ 23 sena mis-26 ta’ Jannar 1972 versu cens annwu u temporanju ta’ Lm65.00c fis-sena lill-intimata Verginia Carmela *sive* Vivienne Cassar, u dan b’kuntratt tas-26 ta’ Jannar 1972 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza, li kopja tiegħu qed jiġi hawn anness u mmarkat bħala ***“Dokument E”.***

vi. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fil-25 ta’ Jannar 1995, imma peress li l-inkwilina intimata kienet cittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u għalhekk invokat id-dritt li tibqa’ tirrisjedi fil-fond taħt titolu ta’ kera.

vii. Illi għalhekk wara il-25 ta’ Jannar 1995, l-imsemmija intimata Cassar baqgħet tgħix fil-fond in kwistjoni bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta, u llum tħallas kera ta’ **€714.70c** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009 u pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

viii. Illi bid-dħul fis-seħħ ta’ l-Att XXIII ta’ l-1979, l-intimata Cassar, ġiet mogħtija d-dritt li tibqa’ tgħix fil-fond b’kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas iżżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta’ inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

ix. Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta’ użu tal-proprjetà tagħhom wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġew assoġġettati wkoll għal relazzjoni forzata ta’ sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi ta’ l-inkwilini u dawk tas-sid, minkejja l-ftehim ta’ konċessjoni emfitewtika temporanja, ‘*Dokument E’* surreferit.

x. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

xi. Illi l-awmenti fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali leġislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sid.

xii. Illi l-Att XXIII ta’ l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta’ Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux mistħoqqa lill-inkwilina liema protezzjoni hija kkwalifikat għaliha sempliċement għax kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in

kwistjoni, iżda minkejja l-ftehim raġġunt bejn d-direttarja u l-enfitewta, liema ftehim kien wieħed ta' ċens **temporanju**.

xiii. Illi l-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti biex b'hekk ir-rikorrenti sofriet danni minħabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.

xiv. Illi d-direttarja fuq pariri legali li kienet ħadet biex tipproteġi l-proprjetà tagħha minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq oħra ħlief li tikkonċedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi ġialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett wkoll għall-*'fair-rent'* ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xv. Illi dan kien assolutament inaċċettabbli u għalhekk l-unika mod biex tipproteġi l-proprjetà tagħha mir-rekwiżizzjoni u mill-*'fair-rent'* kien billi tikkonċediħ b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt għamlet. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 kollox sarilha suf.

xvi. Illi r-rikorrenti u l-antekawża minnu ma kellha l'ebda għażla oħra biex tgawdi ħwejjiġha u tipproteġi l-istess kif fuq ingħad, salv li tbiegħ l-istess fond, ħaġa li hija ma rieditx u ma kienx jaqblilha tagħmel għax riedet tibqa' tgawdi ħwejjigha.

xvii. Illi r-rikorrenti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilu ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm53.21 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta waħda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tirċievi kera ġusta fis-suq.

xviii. Illi r-rikorrenti sa llum għadhom qatt ma rċevew din il-kera ġusta fis-suq.

xix. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjetà tiegħu minkejja li l-antekawża minnu ħadet ħsieb biex tassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija ma rċevietx kumpens adegwat għat-tehid ta' ħwejjiġha, u dan kkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tagħha bħala sidt u dawk tal-inkwilina.

xx. Illi r-rikorrenti ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għax huwa ma setax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minħabba li dak li effettivament huwa seta jirċievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

xxi. Illi dan kollu diġà ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

xxii. Illi ġialadarba r-rikorrent sofra minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż *inter alia* f'***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sid *qua* rikorrenti gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

xxiii. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-użu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***'Bitto and Others vs Slovakia'***, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xxiv. Illi r-rikorrenti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut lilu ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm 67.25c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat- 2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta waħda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tirċievi kera ġusta fis-suq, u dan kif ġia ġie deċiż mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundametali tal-Bniedem fil-kawża Application No. 14013/19 'Case of Cauchi vs Malta', deċiża mill-Ewwel Sezzjoni tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021, fejn il-Qorti ddikjarat "83. The Court observes that in the absence of eviction, in order to bring the violation to an end, the applicant should be paid an appropriate rent subsequent to the domestic judgment. It is thus incomprehensible how a gradual increase over the years would fulfil such a requirement. Moreover, the Court observes that the establishment of this rent is dependant on the means of the tenant, thus a low rent may still be established leaving the landlord to bear most of the social and financial costs of providing housing to the individual, as opposed to the State. In view of these considerations the Court cannot accept that Article 12B was designed to effectively and meaningfully with the issue of the disproportionate interference arising from the applicable rent laws, which have already been recognised by the domestic courts."

xxv. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrent għandhom jirċievu sia danni pekunjarji u non-pekunjarji mingħand l-intimat Avukat tal-Istat kawża tal-leżjoni li huma sofrew għal għexieren ta' snin mill-25 ta' Jannar 1995 minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-

(I) **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, 12A u 12B, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Verginia Carmela sive Vivienne Cassar (K.I. 0572744M), b'tali mod li ġie rez kważi impossibli għar-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 31, Fl2, Ball Street, Paceville, proprjetà tas-soċjetà rikorrenti Selby Limited (C 9143) u precedentement proprjetà ta Yvonne armla minn Mario Pullicino (K.I. 800136M), u/jew li jirċievu kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja.

(II) Konsegwentement, **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 31, Fl2, Ball Street, Paceville bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

(III) Konsegwentement, **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi u dan żgur sakemm ġie introdott l-Att XXVII tal-2018.

(IV) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.

(V) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni".

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat (l-intimat Avukat) ippreżentata fl-14 ta' Ġunju 2021 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1) "Illi preliminarjament u fid-dawl tal-ewwel talba, sabiex din l-azzjoni tkun tista' tissokta, ir-rikorrenti għandhom jiċċaraw liema fond is-soċjeta' rikorrenti akkwistat u ċioe' liema fond huwa mertu ta' din il-kawża. Dan jingħad għaliex fl-ewwel premessa u fl-ewwel talba r-rikorrenti qiegħdin jirriferu għall-fond bin-numru 31,

Fl2, Ball Street, Paceville, filwaqt li fil-kuntratt tal-akkwist tal-1988 il-fond huwa 'Saint John House', 29, Ball Street, Paceville;

2) Illi in linea preliminari wkoll, ir-rikorrent ma jistax jattakka d-dispożizzjonijiet tal-**artikoli 12A u 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** simultanjament. L-artikolu 12A japplika biss f'dawk il-każijiet fejn id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 ma jkunux japplikaw, u b'hekk huwa legalment impossibbli li l-inkwilina Cassar qed tgħix fil-fond in mertu abbażi tat-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12(2) u tal-artikolu 12A fl-istess ħin. Ir-rikorrent ma jistax igawdi *locus standi* li jattakka dispożizzjoni tal-liġi li t-tħaddim tagħha qatt ma rregola l-inkwilinat in mertu;

3) Illi fit-tieni lok, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:

i) tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni u
ii) tal-allegat ftehim tal-kirja u **prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**);

4) Illi fit-tielet lok ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti **għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika** li ġiet fit-tmiema fil-**25 ta' Jannar tas-sena 1995**. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*. Di piu', is-soċjeta' rikorrenti akkwistat il-fond fl-1988, meta l-Att XXIII tal-1979 kien diġa' daħal fis-seħħ u l-liġi kienet ċara daqs il-kristall dwar x'kien ser jiġri f'għeluq iċ-ċens, iżda' is-soċjeta' rikorrenti għażlet xorta waħda li takkwista l-fond in kwistjoni u għaldaqstant, is-soċjeta' stess għażlet minn jeddha li takkwista fond li kien ħa jkun suġġett għal-kirja favur terzi. Għalhekk, għandu japplika l-massimu *volenti non fit injuria*;

5) Bla ħsara għal dak sueċċepit, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kienux propjetarju tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. F'kull każ u bla ħsara għal dak li ser jiġi eċċepit, lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**;

6) Illi r-rikorrenti ma jistgħux jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi in vigore u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru. Illi dan jingħad ukoll għaliex is-soċjeta' rikorrenti ma utilizzatx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollha awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva;

7) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

8) Illi bla ħsara għal dak premess u b'referenza g-ewwel talba, l-esponent jeċipixxi l-tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** stante illi dan japplika biss f'każijiet ta'

teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress illi bit-tħaddim tal-artikolu 12(2), 12A u 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qed jattakkaw ir-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu, madanakollu 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 ma għandux jinstab ksur ta' dan l-artikolu;

9) Illi safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' propjeta' li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

10) Illi l-applikazzjoni tal-artikoli 12(2), 12A u 12B tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, kif emendati bl-Att XXIII ta' l-1979, bl-Att X tal-2009 u bl-Att XXVII tal-2018, lanqas ma jiskru d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-*proviso* ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-*proviso*;

Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikoli 12(2), 12A u 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

Illi b'hekk m'għandux jinstab ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

11) Illi minbarra dan, ir-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja in kwestjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie konfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et***. (deċiża 06/10/20) *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali"*. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens

dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Illi lil hemm minn dan, u dejjem skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;

12) Illi la m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li **t-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet** konsegwenzjali tar-rikorrenti lanqas ma għandhom jintlaqgħu;

13) Illi bla ħsara għal dak suesposti u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Artikolu 12(2) jew 12A tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Mal-miġja tal-**artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta** ir-rikorrenti kellhom kull jedd li jibdew azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u b'hekk jekk ir-rikorrenti naqsu milli jgawdi mid-dispożizzjonijiet tal-**Artikolu 12B tal-Kapitolu 158**, dan huwa nuqqas tar-rikorrenti li ma għandux ikun imputabbli fuq l-Istat;

14) Ill in oltre, **fir-rigward tal-ħames talba u mingħajr preġudizzju għas-suespost,** jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrent ma jistax jitlob kumpens u danni bl-imgħax legali mid-data tal-preżentat tar-rikors sad-data tal-effettiv pagament u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat[1];

15) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;

Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti".

Rat ir-risposta ta' Verġinia Carmela sive Vivianne Cassar (l-intimata) ippreżentata fid-19 ta' Ottubru 2021 li permezz tagħha wieġbet s-segwenti:-

1) "Illi preliminarjament l-intimat teċċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimu kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti teċċepixxi illi r-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri kostituzzjonali;

3) Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimati qiegħda tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

4) Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li twieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilu;

5) Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-konvenzjoni Ewropea mhix ġustifikata fil-kas odjern;

6) Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-suespost, Art 12B tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta, jipprovdi għal-mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-Kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera;

7) Illi permezz tal-emendi fil-liġi li saru matul iż-żmien, l-intendiment tal-leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

8) Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

9) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti titlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom;

10) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni".

Rat l-atti kollha tar-rikors;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-Erbgħa 8 ta' Ġunju 2022 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-Sentenza.

Punti ta' fatti

Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 31, Fl2 Ball Street, Paceville.

Permezz ta' att datat 26 ta' Jannar 1972 (a' fol 20), is-sid oriġinali, ċertu John Bartolo, ikkonċeda dan il-fond lill-intimata Virġinia Carmela sive Vivienne

Cassar b'titolu ta sub-enfitewsi għal-23 sena mid-data tal-att. Din il-konċessjoni saret versu s-subċens temporanju ta' LM65 fis-sena.

L-intimata Vivienne Cassar baqgħet tgħix fil-fond anke wara li skada t-terminu ta' din il-konċessjoni fis-26 ta' Jannar 1995 (ara affidavit tal-intimata a' fol 50 u estratt reġistru elettorali a' fol 25). Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12 ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-intimata ngħatat id-dritt li tokkupa l-fond *ope legis* b'titolu ta' kera.

Il-ħlas ta' kera kif hekk regolata kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

Jidher mill-affidavit tal-inkwilina intimata li l-kera llum tammonta għal €714.70 fis-sena (ara wkoll paragrafu ix tal-affidavit ta' Edward Pulliċino a' fol 8). Jirriżulta wkoll li l-kera dejjem tħallset mill-intimata. Hija għamlet żmien tiddepożita l-istess il-Qorti u li l-ammont hekk depożitat inġibed (ara fol 50).

Jirriżulta mill-premessi li dan il-fond ma huwiex wieħed dekontrollat. Ma ġiex madanakollu preżentat ċertifikat ta' non-dekontroll.

Punti ta' Liġi

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed jilmentaw li l-artikoli 12, 12A u 12B, partikolarment l-Artikolu 12(2), tal-Kap. 158, jivvjolaw id-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-fond numru 31 Fl2, Ball street, Paceville, proprjetá tas-soċjetá rikorrenti Selby Limited (C 9143) u preċedentement proprjetá ta' Yvonne armla minn Mario Pulliċino (K.I. 800136M) sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

L-emendi fl-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 bl-Att XXIII ta' l-1979 u l-emendi fil-Kodiċi Ċivili bl-Att X ta' l-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010

Ir-Rikorrenti jippremettu li bl-emendi fl-artikoli tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXIII ta' l-1979, huma ġew inabilitati milli jieħdu lura f'idejhom l-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal-fatt li l-kera li rċeviet kalkulata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. Ir-Rikorrenti tilmenta li b'dan il-mod hija ġarret piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li kien stħoqqilha l-intimata.

Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"*Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I).*" (**Zammit and Vassallo v. Malta;** Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019).

Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop

leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"*43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike a "fair balance" between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (see, among many other authorities, Beyeler v. Italy [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III).*" (**Cassar v. Malta**, **applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**)

Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12, il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mir-Rikorrenti fil-premessi:

"*41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the*

use of property in such cases, having regard to the low rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see Amato Gauci, cited above, § 63; Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and Cassar v. Malta, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (**Buttiġieġ and Others v. Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018**).

Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**) .

Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12/12A jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttiġieġ and Others v. Malta, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018).** Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni **(ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019**).

Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara **Benjamin Testa et vs l-Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "*Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal*

dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni" (**Rose Borġ vs. Avukat Ġenerali et**, Qorti **Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016**; ara **Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2018** kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

L-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021.

Ir-rikorrenti jippremettu li l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B, li jimponi massimu ta' 2% fuq il-valur tal-proprjetá fis-suq liberu, hija leżiva tad-drittijiet tagħhom billi qed tkompli tagħti protezzjoni lill-inkwilini filwaqt li tħalli l-piż fuq is-sidien li mhux qed jirċievu kera xierqa. Huma jsejsu dan l-argument fuq is-sentenza ta' **Cauchi v. Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021.**

F'din is-Sentenza ta' **Cauchi v. Malta** il-Qorti Ewropea tabilħaqq ikkonkludiet li l-artikolu 12B ma ġiex imfassal biex jittratta b'mod effettiv u sinifikanti l-kwistjoni tal-interferenza sproporzjonata li tirriżulta mil-liġijiet applikabbli tal-kera. Madanakollu l-Qorti wasslet għal din il-konklużjoni mhux minħabba l-massimu ta' 2% hemm impost iżda minħabba d-diskrezzjoni li l-artikolu 12B jagħti lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex, f'każ li l-kerrej ma jkollux il-mezzi biex iħallas kera f'ammont ta' 2% tal-valur (li huwa l-massimu hemm prefiss), (i) jżid il-kera b'mod gradwali matul is-snin u/jew (ii) jiffissa kera baxxa f'ammont li jista' jkun ferm inqas mil-massimu imsemmi.

Il-Qorti Ewropea ikkonkludiet li din id-diskrezzjoni tħalli lis-Sid jerfa' hu, minflok l-Istat, il-biċċa l-kbira tal-piż soċjali u finanzjarju fil-provvista ta' akkomodazzjoni

għall-individwu. Hija din id-diskrezzjoni li wasslet il-Qorti Ewropea għal din il-konklużjoni. Dan għaliex tippermetti lill-awtoritajiet ġudizzjarji jagħtu kera inadegwata li ma hiex kapaċi ġġib il-leżjoni fit-tmiema fi żmien raġonevoli (ara paragrafu 83).

Huwa għalhekk meħtieġ li, sabiex jiġi kunsidrat ilment kostituzzjonali u/jew konvenzjonali fir-rigward tar-rimedju mogħti taħt dan l-artikolu, l-istess irid l-ewwel jiġi eżawrit quddiem il-Qrati ordinarji. Dan sabiex il-Qorti Kostituzzjonali tkun f'qagħda li tiddetermina jekk, fid-dawl tal-insenjament mogħti fis-sentenza imsemmija **Cauchi v. Malta**, id-diskrezzjoni użata minn dawn il-Qrati hijiex jew le leżiva tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat issolleva li "*sabiex din l-azzjoni tkun tista tissokta, ir-rikorrenti għandhom jiċċaraw liema fond is-soċjetá rikorrenti akkwistat u ċioè liema fond huwa mertu ta' din il-kawża. Dan jingħad għaliex fl-ewwel premessa u fl-ewwel talba r-rikorrenti qiegħdin jirriferu għall-fond bin-numru 31, Fl2, Ball Street, Paceville, filwat li fil-kuntratt tal-akkwist tal-1988 il-fond huwa 'Saint John House', 29, Ball Street, Paceville*".

Din l-eċċezzjoni ġiet injorata mir-rikorrenti tant li baqgħu qatt ma ċċaraw il-pożizzjoni tagħhom f'dan ir-rigward.

Mill-kuntratt tas-26 ta' Jannar 1972 (a'fol 20), joħroġ li s-Sur John Bartolo kkonċeda lill-inkwilina intimata l-appartament numru 2 Ball Street, Paceville, illum bin-numru 31 u mhux il-fond "Saint John House" numru 29, Ball Street,

Paceville, San Ġiljan, akkwistat mir-Rikorrenti sittax -il sena wara bl-att tat-8 ta' Awissu 1988 (a' fol 10).

Dan jitfa' dubju qawwi fuq kemm ir-Rikorrenti għandhom tabilħaqq titolu fuq l-appartament 2, Ball Street, Paceville. L-affidavit tal-Inkwilina ma titfa' ebda dawl f'dan ir-rigward billi fiħ naqset li tirrikonoxxi u tikkonferma lir-rikorrenti bħala l-persuni li suppost qed jirċievu l-kera mingħandha wara s-sid oriġinali John Bartolo. Imma anke li kieku, it-titolu xorta għandu jkun ipprovat fi proċeduri bħal dawn, anke jekk b'anqas riġidita' ta' provi rikjesti fil-petitorju. Jekk id-dokumenti esebiti ma jservu ta' ebda konfort tat-titolu, l-aċċettazzjoni ta' kera waħedha ma hiex prova ta' titolu ta' dominju fuq il-ħaġa.

Fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħhom ir-rikorrenti deherilhom li ma kellhomx għalfejn jindirizzaw l-ewwel parti tat-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. B'dana kollu, din il-Qorti xorta tħoss li għandha tagħti piż lil din l-eċċezzjoni, ġaladarba li fl-ewwel lok din qatt ma ġiet irtirata u fit-tieni lok, ir-rikorrenti qatt ma ħasset li kellha tiċċara dak sollevat fl-ewwel parti tat-tielet parti tar-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat.

Fi kliem il-Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-kawża **Eve sive Evette Aġius et vs L-Awtoritá tal-Artijiet et**, **5 ta' Ottubru 2017**, "*minkejja li giet issollevata l-eccezzjoni specifika rigward il-htiega tal-prova ta' titlu, r-rikorrenti naqqsu milli jressqu mhux biss l-ahjar prova, imma lanqas l-icken prova biex jindirizzaw il-fatti.....Ir-rikorrenti, fin-nota taghhom, lanqas ghamlu l-icken accenn ghal din l-eccezzjoni preliminari li hija tant basilari, forsi ghaliex ghalihom ma hemmx lok ta' diskussjoni. Izda din ic-certezza taghhom*

m'ghandhiex valur probatorju. Dak li hu cert ghar-rikorrenti jibqa' fir-relm ta' ipotezi ghall-Qorti sakemm ma jigix sorrett bi provi konkreti.

Illi din il-Qorti hija ferm konxja bil-gravita' ta' allegazzjoni ta' ksur tad-drittijiet tal-bniedem li seta' sar, fil-kaz odjern, allegatament a diskapitu ta' Michael Camilleri [fil-każ in eżami ta' John Bartolo] *u per konsegwenza, bi pregudizzju ghall-werrieta tieghu.*

Illi iżda, l-Qorti m'ghandhiex quddiemha lil Michael Camilleri [fil-każ odjern John Bartolo] *imma lill-persuni li qed jallegaw li huma l-eredi tieghu u qed jippretendu rimedju mill-Istat. Ghaldaqstant ma tistax tqieshom esonerati mill-obbligu li jissoddisfaw l-onere tal-prova li jinkombi fuqhom biex jistabbilixxu dawk il-fatti li fuqhom huma ppernjati t-talbiet taghhom.*

Effettivament it-talba taghhom, kif ippernjata fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll jesigi per definizzjoni prova ta' "dritt" altrimenti ma jistax jirnexxi.

Dan l-Artikolu jiddisponi hekk: “"Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti <u>taghha</u>. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti <u>tieghu</u> hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali." (sottolinear ta' din il-Qorti).

*Illi kif gie ribadit mill-**Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet Conrad Axisa et -vs- Avukat Generali et deciza fis-7 ta' Awwissu 2013**):*

"15. Il-Qorti inoltre tirrepeti li l-kawżi kostituzzjonali ma humiex eżerċizzji akkademiċi sabiex fihom jiġi eżaminat xi punt legali fl-astratt u l-Qorti tagħti l-opinjoni tagħha dwaru, iżda f'kawża kostituzzjonali, li bħall-kawża odjerna ma

tkunx tinkwadra bħala actio popolaris, persuna interessata tilmenta minn fatti, li jridu jiġu pruvati, li permezz tagħhom allegatament ikun ġie miksur xi dritt fundamentali tagħha liema allegazzjoni tkun kontrastata mill-persuna intimata u l-Qorti tiġi mitluba tiddeċiedi l-vertenza li konsegwenzjalment ikun żviluppat".

Il-Qorti tikkondividi pjenament dan il-hsieb u fil-mankanza tal-prova tat-titlu taghhom u ta' Michael Camilleri [fil-każ in eżami ta' John Bartolo]*, din il-Qorti m'ghandhiex triq ohra hlief li takkolji l-eccezzjoni tal-intimat Kummissarju tal-Artijiet* [fil-każ odjern tal-Konvenut Avukat tal-Istat]."

Bl-istess mod din il-Qorti ser jkollha tieqaf hawn u tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari numru 1 u 3(i) sollevati mill-Avukat tal-Istat. Dan minħabba n-nuqqas tar-rikorrenti li jipprovaw a sodisfazzjon tagħha, it-titolu fuq l-appartament 2, Ball Street, Paceville kif fuq ikkunsidrat.

Kif ġia ingħad supra, l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Fil-waqt li qed **tilqa' l-ewwel eċċezzjoni u l-ewwel parti tat-tielet risposta** tal-intimat Avukat tal-iStat, qed tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilina Intimata, jitħallsu mir-rikorrenti.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur