QORTI ĊIVILI
PRIM’ AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta’ nhar it-Tlieta
Tnejn u għoxrin (22) ta’ Novembru 2022

Rikors Numru 179/2021 FDP

Fl-ismijiet

Maria Grazia Caruana (KI. 144259 M)
Blanche Anne Caruana (KI. 519560 M)
Mario Joseph Caruana (KI. 887845M)
Tabib Paul Caruana (KI. 63163M)
Patricia Caruana (KI. 705961M)
Joseph Caruana (KI. 626857M)
Anna Caruana (KI. 63063M)
Tabib Anthony Caruana (KI.677652M)

Vs

L- Avukat tal-Istat

Josephine Mifsud (ID 407337 M)

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 18 ta’ Marzu 2021, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

i. Illi r-rikorrenti huma proprjetarji uniċi tal-fond 21 ġia 7, Triq Santa Katerina, Żejtun, liema fond huma akkwistaw mill-eredità tal-mejjet missierhom it-Tabib Dottor

Joseph Caruana li miet fis-26 ta' Ottubru 1987 u li l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' tlett testmenti fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami tat-23 ta' Ġunju 1973 u tat-8 ta' Ġunju 1979 u 29 ta' Ġunju 1982 fl-atti tan-Nutar Joseph Henry Saydon, li kopji tagħhom huma hawn annessi u mmarkati bħala 'Dokument A', 'Dokument B' u 'Dokument C'.

ii. Illi ai termini tal-istess testmenti, t-Tabib Joseph Caruana ħalla in użufrutt il-ġid tiegħu kollu lil martu Margherita Maria Caruana li mietet fil-21 ta' Jannar 2017 skond ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument D'.

iii. Illi d-denunzja tat-Tabib Dottor Joseph Caruana ġiet debitament denunzjata lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'denunzja nru. 629/88, u li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dokument E'.

iv. Illi t-Tabib Dottor Joseph Caruana wiret il-proprjetà in kwistjoni mingħand ħuh l-Avukat Dottor Antonio Caruana, u l-fond in kwistjoni ppervjena lilhom b'kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Marzu 1994 fl-atti tan-Nutar Dottor Hugh Grima, hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument F'.

v. Illi fost l-eredi tat-Tabib Joseph Caruana kien hemm ibnu John Caruana li miet fit-3 ta' April 2019 skond ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument G' u l-wirt tiegħu ddevolva permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Malcolm Camilleri, hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument H' fejn innomina lir-rikorrenti f'isimha indaqs bejniethom.

vi. Illi d-dikjarazzjoni causa mortis tal-ereditàtal-mejjet John Caruana ġiet debitament ppublikata b'kuntratt tal-11 ta' Ġunju 2020 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri, hawn anness u mmarkat bħala 'Dokument I'.

vii. Illi konsegwentement, il-fond in kwistjoni huwa proprjetà ta' ottava parti indiviża tal-istess rikorrenti.

viii.Illi jrid jingħad illi l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament mogħti b'konċessjoni enfitewtika temporanja tas-17 ta' Awwissu 1970 fl-atti tan-Nutar Dottor Carmelo Lia, versu ċens annwu u temporanju ta' Lm30.00c fis-sena, pagabbli kull 15 ta' Awwissu, lir-raġel tal-intimata Josephine Mifsud, ossia Antonio Mifsud, u dan kif jirriżulta mid-'Dokument J' hawn anness.

ix. Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-14 ta' Awwissu 1977 u Antonio Mifsud baqa' jikri l-fond mingħand l-Avukat Dottor Antonio Caruana. Illi b'sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) Rikors Numru 130/18TA fl-ismijiet Paul Farrugia (K.I. 374157M) vs Avukat Ġenerali u Salvina Grech (K.I. 0466239M), deċiża fis-26 ta' Ġunju 2020, din il-Qorti ddeċidiet illi jekk l-intimati baqgħu jgawdu kera qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, huma d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li japplikaw u mhux il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

x. Illi konsegwentement, l-intimat Antonio Mifsud baqa' jgawdi l-fond b'titolu ta' kera mill-15 ta' Awwissu 1977 sa mewtu u sussegwentement minn martu l-intimata Josephine Mifsud.

xi. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirriżulta mid-'Dokument K' hawn anness.

xii. Illi l-imsemmi fond illum għandu kera ta' €209.00c fis-sena.

xiii.Illi kif fuq ingħad, l-kera li l-intimata Mifsud qed tħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €209.00c fis-sena, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

xiv. Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnu ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kinux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizzju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xv. Illi ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera għandha tiżdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

xvi. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin intimata Mifsud bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

xvii. Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

xviii. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huwa jista' jitlob li jirċievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

xix. Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

xx. Illi ġialadarba r-rikorrenti qed jsofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

xxi. Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], 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).

xxii. Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

xxiii. Illi l-valur lokatizzju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

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

xxv. Illi b'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.

xxvi. Illi fil-kawża Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħet it-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

xxvii. Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu ta' proprjeta' kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha oltre illi tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat, tordna l-iżgumbrament tal-intimata Mifsud mill-fond de quo.

Għaldaqstant, ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Josephine Mifsud (K.I. 407337M) għall-fond 21 ġia 7, Triq Santa Katerina, Żejtun, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrent għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' 21 ġia 7, Triq Santa Katerina, Żejtun 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) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

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-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi.

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 iħallas 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.

2. Rat illi fit-23 ta' April 2021 l-**Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. Illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li ma huwa minnu xejn li r-rikorrenti ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom abbażi tat-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009. Filwaqt li l-esponent jikkontesta minn issa li l-kirja in mertu hija regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jinkombi fuq ir-rikorrenti li fil-perkors tat-trattazzjoni tal-kawża jinġabu provi xierqa li juru kif l-fond 21, ġia 7, Triq Santa Katerina Żejtun huwa tassew soġġett għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Subordinament u dejjem jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kienu l-antekawża tar-rikorrenti stess li liberament u konxjament ikkuntrattaw kirja mal-intimati meta suppost kienu jafu sewwa li dik il-kirja kienet ser tkun waħda protetta bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Jinkombi fuq ir-rikorrenti wkoll li jippruvaw li l-ante-kawża tagħhom kienu 'kostretti' li jikru l-fond lill-antekawża tal-intimata. Fin-nuqqas ta' din il-prova, l-ilmenti tar-rikorrenti ma għandhomx jiswew għaliex il-protezzjoni tal-kirja ma tkunx xi ħaġa li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti b'mod imġiegħel mill-Istat, iżda tkun konsegwenza naturali tal-għażla ħielsa tal-antekawża tar-rikorrenti li aċċettaw li jidħlu f'dak l-għamla ta' kuntratt;

3. F'kull każ ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika temporanja. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni emfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li kkuntrattaw l-ante-kawża tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;

4. Lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd li jirċievu l-kirja mingħand l-intimata Mifsud jew l-ante-kawża tagħha. Minn kif dikjarat fit-tieni premessa tar-rikors kostituzzjonali, omm ir-rikorrenti gawdiet l-jedd tal-użufrutt fuq il-fond in mertu sad-data tal-mewt tagħha ossia l-21 ta' Jannar 2017. Jiġi b'hekk li sal-21 ta' Jannar 2017, ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jiġbru l-kera mingħand l-intimata Mifsud jew l-ante-kawża tagħha;

5. Bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' meta r-rikorrenti akkwistaw il-jedd li jibdew jirċievu l-kera, id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx mittiefsa;

6. Strettament mingħajr preġudizzju għall-ewwel eċċezzjoni u b'referenza għall-premessi fejn jintqal li r-rikorrenti ġarrbu ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jiġi eċċepit minn issa li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-disposizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll dawk tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel il-1962 u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kif ukoll il-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, «Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)». Jiġi b'hekk li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ partikolari ma jista' qatt jinsab ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

7. Fit-tieni lok u dejjem bla ħsara għall-ewwel eċċezzjoni, safejn imbagħad ir-rikorrenti qed jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 16 u 69 tal-Liġijiet ta' Malta mill-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokolari 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

Il-Kap 16 u 69 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 dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens u konsegwentement l-ilment dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat;

Illi għalhekk ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. Illi bla ħsara għal dak sueċċepit ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-30 ta' April 1987. Dan qed jingħad għaliex skont l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;

9. La m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, jsegwi li l-ebda talba ma għandha tiġi milqugħa;

10. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permess mil-liġi.

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 tagħhom.

3. Rat illi fis-16 ta' Settembru 2021, l-Avukat tal-Istat ippreżenta is-segwenti eċċezzjonijiet ulterjuri.

1. Illi bla ħsara għal dak ġia eċċepit, mal-miġja tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma jistgħux iżjed jilmentaw dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, 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%) lis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn 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 b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien bħar-rikorrenti jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru l-inkwilini ma ħaqqhomx protezzjoni mill-Istat;

2. Illi konsegwentement u kemm il-darba din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li l-intimata qed tokkupa l-fond in mertu bis-saħħa Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex issib ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvcnzjoni Kwropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għall-istess raġunijiet din il-Qorti lanqas m'għandha tiddikjara li d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet. Konsegwentement din l-Onorabbli Qorti lanqas ma għandha tgħaddi biex tiddikjara li l-intimata ma tistax tibqa' tistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Rat illi fid-29 ta' April 2021, l-intimata Maria Dolores Darmanin irrispondiet għal dak mitlub billi qajmet is-segwenti difiżi:

1. Preliminarjament, l-intimata Josephine Abela m'hijiex il-leġittima kuntradittur tat-talbiet tar-rikorrenti, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha provduti mil-liġi qabel ma ntavolaw dawn il-proċeduri;

3. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f'dan il-każ odjern vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;

4. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirriżultaw xi danni, dawn id-danni qatt ma jistgħu jiġu attribwiti lil jew jiġi mitluba mill-intimata Josephine Abela iżda se mai kwalsiasi talba ta' kumpens għal danni riżultanti minn leġislazzjoni għandha tintalab mill-Istat u l-Istat ma jkollux il-fakulta ta' azzjoni kontra l-eċċipjenti;

5. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet din l-azzjoni odjerna m'għandha qatt tintuża jew ikollha xi effett biex tattakka t-titolu li tgawdi l-eċċipjenti fuq il-fond inkwilinat;

6. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimata Josephine Abela tgawdi titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallset il-kera b'mod regolari lir-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;

7. L-intimata Abela m'għandhiex tbagħti spejjeż.

8. Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skond il-liġi.

Provi:

5. Rat l-affidavit ta' **Maria Grazia Caruana** ippreżentat fl-24 ta' Frar 2021 (fol 8).

6. Rat li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit **Elena Borg Costanzi** ippreżentat fil-15 ta' Settembru 2021 u maħluf fis-27 ta' Settembru 2021 (fol 139).

7. Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-28 ta' Settembru 2021 (fol 166-167).

8. Rat it-tweġibiet li ġew ippreżentati għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-28 ta' Ottubru 2021 (fol 169).

9. Semgħet ix-xhieda, in kontro eżami, ta' Maria Grazia Caruana mogħtija fit-22 ta' Frar 2022 (fol 183).

10. Rat illi fit-22 ta' Frar 2022 il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet bil-miktub.

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet bil-miktub tar-rikorrenti ippreżentata fis-6 ta' April 2022 (fol 186).

12. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fil-11 ta' Mejju 2022 (fol 199).

Fatti tal-każ

13. Jirriżulta li r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 21, ġia 7, Triq Santa Katerina Żejtun, liema fond kien oriġinarjament jappartjeni lil missier ir-rikorrenti, it-tabib Dr. Joseph Caruana li miet fis-26 ta' Ottubru 1987. Jirriżulta li l-wirt tiegħu iddevolva fuq ir-rikorrenti permezz ta' tlett testmenti, Dok A fol 11, testment tat-23 ta' Ġunju 1973, Dok B fol 17 testment tat-8 ta' Ġunju 1979 u Dok C testment tad-29 ta' Ġunju 1982 (fol 120).

14. Jirriżulta li d-denunzja tat-tabib Joseph Caruana saret permezz ta' denunzja numru 629/88 - Dok E (fol 23).

15. Jirriżulta wkoll li t-Tabib Joseph Caruana, illum defunt, kien wiret l-imsemmija proprjetà` mingħand ħuh, l-Avukat Antonio Caruana u l-fond ipprevjena lilhom b'kuntratt ta' diviżjoni tal-14 ta' Marzu 1994 a fol 62 tal-proċess.

16. Jirriżulta wkoll li mill-eredi tat-Tabib Joseph Caruana, ibnu John Caruana miet fit-3 ta' April 2019, kif jidher miċ-ċertifikat tal-mewt Dok G u l-wirt ta' John Caruana iddevolva fuq ħutu kif jidher fit-testment datat 29 ta' Awissu 2006 (fol 73).

17. Jirriżulta li d-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-eredita` tad-defunt John Caruana ġiet ippubblikata b'kuntratt datat 11 ta' Ġunju 2020 (fol 75 tal-proċess).

18. Illi għalhekk jirriżulta li l-imsemmi fond huwa proprjeta` tar-rikorrenti f'mod ugwali bejniethom f'porzjon ta' ottava parti (1/8) indiviża kull wieħed.

19. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni, li ma kienx fond dekontrollat (fol 114), kien oriġinarjament ingħata b'konċessjoni enfitewtika temporanja fis-17 ta' Awissu 1970 (fol 110) versu ċ-ċens annwu temporanju ta' LM30 fis-sena lir-raġel tal-intimata Josephine Mifsud, ossija Antonio Mifsud. Jirriżulta li din il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat għal sabtax-il sena b'hekk skadiet f'Awissu 1987. Iżda, l-inkwilini Antonio Mifsud u martu l-intimata Josephine Mifsud baqgħu fl-imsemmi fond bis-saħħa tal-leġislazzjoni viġenti. Wara l-mewt ta' Antonio Mifsud, għad hemm l-intimata Josephine Mifsud tirrisjedi fil-fond mertu ta' dan il-każ, u l-kera mħallsa illum hija ta' Ewro 209.00 fis-sena.

20. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi fejn il-valur tas-suq tal-fond 21 ġia 7, Triq Santa Katerina Żejtun, illum il-ġurnata ġie stmat għal valur ta' Ewro 380,000.

21. Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin, mill-1987 sas-sena 2021, fir-rapport tagħha:

- Il-valur lokatizzju fl-1987-1992 kien ta' Ewro 600 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1993-1998 kien ta' Ewro 1,950 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-1999-2004 kien ta' Ewro 2,850 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2005-2010 kien ta' Ewro 4,800 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2011-2016 kien ta' Ewro 7,700 fis-sena.
- Il-valur lokatizzju fl-2017-2021 kien ta' Ewro11,400 fis-sena.

Ikkunsidrat

22. Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti qegħdin, permezz tal-azzjoni preżenti, jilmentaw li l-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti m'humiex jagħti l-opportunita` lis-sidien li jirċievu kera xierqa skont il-valur lokatizzju tal-lum, u qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Josephine Mifsud għall-imsemmi fond, konsegwentement ir-rikorrenti qed jikkontendu li dan qed jikser L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

23. Jirriżulta, mill-banda l-oħra, illi l-intimata Josephine Mifsud laqgħet għat-talbiet tar-rikorrenti billi qajmet s-segwenti difiżi:

    1) Preliminarjament, l-intimata mhijiex l-leġittimu kontradittur, għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju.
    2) Illi preliminarjament ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji qabel intavolaw dawn il-proċeduri.
    3) Kwalunkwe azzjoni li tallega li hemm vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għandha tiġi diretta kontra l-Istat mhux kontra l-individwi.
    4) Id-danni mitluba f'dan il-każ qatt ma jistgħu jiġu attribwiti jew mitluba mill-intimata Mifsud, se mai kwalsiasi talba għal kumpens għandha tintalab mill-Istat.
    5) Din il-kawża m'għandhiex tintuża biex ikollha effett jew tattakka t-titolu ta' inkwilinat li tgawdi l-intimata Josephine Mifsud.
    6) L-intimata Mifsud tgawdi titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallset il-kera b'mod regolari.
    7) L-intimata m'għandhiex tbati spejjeż.

24. **Dwar l-ewwel eċċezzjoni preliminari**, l-intimata sostniet li mhijiex il-leġittimu kontradittur.

25. Fl-ewwel lok, jingħad, li mhuwiex bl-ebda mod ikkontestat li l-intimata Mifsud imxiet mal-liġijiet viġenti, b'hekk bl-ebda mod m'għandha tinstab ħatja ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

26. F'dan il-kuntest, huwa relevanti dak ritenut fil-ġurisprudenza nostrana. Il-qofol ta' azzjoni ta' ilment dwar ksur ta' jedd fundamentali huwa l-għoti ta' rimedju xieraq għal tali ksur, minbarra s-sejbien fih innifsu tal-ksur. (Ara **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs A.G. et** deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Frar 2013) f'dan il-każ kompla jingħad hekk:

> *"Illi l-Qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu iwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fundamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun inolut f'kawża bħal dawn. Biż-żmien tfasslu, regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq……il-ħsieb dejjem kien……biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti r-rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq."*

27. Infatti, huwa prinċipalment obbligu tal-Istat u mhux tal-inkwilin li jassigura li d-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini ma jinkisrux. Mhux obbligu tal-intimata bħala inkwilin, li tara li l-liġijiet tal-pajjiż ikunu konduċenti għal sistema ġusta ta' kera. Għalhekk, in vista ta' dawn il-prinċipji enunċjati fil-ġurisprudenza u in vista tal-fatt, li evidentement, il-każ odjern huwa wieħed li jindirizza prinċiplament il-ksur ta' jedd ta' dritt fundamentali, fil-każ odjern, l-Istat huwa responsabbli ta' ksur ta' jedd fundamentali ta' proprjeta`, u mhux l-intimata.

28. Madankollu, l-intimata għandha kull interess u kull dritt li tressaq id-difiżi tagħha f'dan il-każ. Għalhekk, għandha kull interess tkun parti fil-kawża.

29. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimata Mifsud.

30. **Dwar it-tieni eċċezzjoni** preliminari, ġie sostnut li r-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli.

31. Jiġi ikkunsidrat, li r-rikorrenti setgħu irrikorrew għall-Bord Li Jirregola l-Kera, sabiex tiġi aġġustata l-kera. Madankollu, kemm-il darba kienu jirrikorru għall-Bord li Jirregola l-Kera sabiex togħla l-kera tal-kirja in kwistjoni, il-Bord tal-Kera jista' jistħarreġ biss kwistjonijiet bejn is-sid u l-inkwilin, u bl-ebda mod ma jista' jistħarreġ ilmenti Kostituzzjonali b'referenza għall-ksur tad-drittijiet tal-bniedem. Minn qari tal-premessi u tat-talbiet fil-każ in eżami, jidher evidentement, li r-rikorrenti qed jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali, li jista' jiġi mistħarreġ biss minn din il-Qorti Sede Kostituzzjonali, u mhux mill-Qrati ordinarji.

32. Għalhekk, tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimata.

33. **Dwar it-tielet eċċezzjoni**, ġie sostnut li l-azzjoni li tallega ksur ta' drittijiet fundamentali abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta

kontra l-Istat mhux kontra l-intimata. Kif diġa' ritenut, l-intimata imxiet mal-Liġijiet viġenti, għalhekk ma jistax jinstab li hemm leżjoni da parti tagħha.

34. Għalhekk, tilqa' t-tielet eċċezzjoni ta' l-intimata Mifsud.

35. **Dwar ir-raba' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li ebda danni ma jistgħu jiġu attribwiti jew mitluba mill-intimata Mifsud, iżda dan għandu jintalab mill-Istat. Kif diġa' ritenut, l-intimata imxiet mal-liġijiet viġenti, ottemporat ruħha ma' dak provdut fil-liġijiet, b'hekk m' għandhiex tinstab ħatja ta' ksur ta' drittijiet fundamentali.

36. Tilqa' r-raba' eċċezzjoni ta' l-intimata Mifsud.

37. **Dwar il-ħames eċċezzjoni**, ġie sostnut din l-azzjoni m'għandhiex ikollha effett fuq it-titolu ta' inkwilinat ta' l-intimata. Jiġi osservat, li din hija kawża kostituzzjonali għal kumpens jekk jinstab li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Għalhekk, l-istħarriġ fil-mertu, minn din il-Qorti huwa strettament u speċifikatament fuq din il-materja.

38. Għalhekk, tilqa' l-ħames eċċezzjoni ta' l-intimata.

39. **Dwar is-sitt eċċezzjoni**, ġie eċċepit, li l-intimata tgawdi titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallset il-kera li dejjem ġiet aċċettata mir-rikorrenti u l-ante kawża tagħhom.

40. Mhuwiex ikkontestat li l-kera baqgħet tiġi aċċettata matul is-snin. Iżda l-fatt li dejjem tħallset il-kera u li ġiet aċċettata, ċertament ma jimpinġix fuq l-istħarriġ li jrid isir f'każ Kostitzzjonali ta' din ix-xorta, dwar jekk hemmx vjolazzjoni tad-drittijiet tal-bniedem jew le.

41. Għalhekk, tiċħad is-sitt eċċezzjoni ta' l-intimata.

42. **Dwar is-seba' eċċezzjoni**, ġie sostnut, li l-intimata m'għandhiex tbati l-ispejjeż ta' dan il-każ.

43. Din il-Qorti, abbażi ta' dak diġa' enunċjat, li l-intimata ottemporat ruħha mal-liġijiet viġenti, u ma jistax jinstab li hemm vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali da parti tagħha. Għaldaqstant, m'għandhiex tiġi addebitata l-ispejjeż ta' dan il-każ.

44. Għalhekk, tilqa' s-seba' eċċezzjoni ta' l-intimata Josephine Mifsud.

Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Avukat tal-Istat

45. Preliminarjament, l-Avukat tal-Istat tramite l-eċċezzjoni preliminari, qed isostni li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto, peress li ma huwa minnu xejn li r-rikorrenti ġarrbu ksur ta' jeddijiet fundamentali tagħhom abbażi tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009. Għalhekk, qed jiġi eċċepit li r-rikorrenti għandhom jipprovaw li l-kirja in kwistjoni hija tassew protetta taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, għaliex jinsab ikkontestat li l-kirja hija regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

46. Jirriżulta kif allegat mill-istess rikorrenti fil-premessi, li kienet ingħatat konċessjoni enfitewtika temporanja fis-17 ta' Awissu 1970, fir-rigward tal-imsemmi fond, 21 ġia 7, Triq Santa Katerina Żejtun, liema konċessjoni enfitewtika ingħatat għal terminu ta' sbatax-il sena. Skont Dok J eżebit fl-atti mill-istess rikorrenti, mar-rikors promotur, jirriżulta li ladarba din il-konċessjoni enfitewtika ngħatat għal terminu ta' sbatax-il sena kellha tiskadi f'Awissu 1987. Madankollu r-rikorrenti, fid-disa' premessa, sostnew li din il-konċessjoni enfitewtika skadiet fl-14 ta' Awissu 1977. Fl-istess premessa, ir-rikorrenti irreferew għall-każ 130/18TA fl-ismijiet Paul Farrugia vs Avukat Ġenerali et, deċiż fis-26 ta' Ġunju 2020, u sostnew li jekk l-intimati baqgħu jgawdu kera qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u mhux tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

47. Kif tajjeb sottomess mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet, tiegħu dak indikat fid-disa' premessa, li l-konċessjoni enfitewtika skadiet fis-sena 1977 m'huwiex żball. Tant m'huwiex żball, li fl-istess disa' premessi, kompla jiġi premess, li la darba l-konċessjoni enfitewtika skadiet fis-sena 1977, l-intimata *qua* inkwilina flimkien ma' Antonio Mifsud kien ilha tgawdi l-fond minn qabel is-sena 1979 abbażi ta' kirja.

48. Jiġi osservat minn din il-Qorti, li dak sostnut dwar l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika m'huwiex bl-ebda mod konfortat bil-provi. Anzi, mill-provi in atti, kuntrarjament għal dak premess fid-disa' premessa dwar l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, jidher li dak iż-żmien il-fond kien għadu qed jiġi okkupat abbażi tal-konċessjoni enfitewtika u mhux abbażi ta' kirja goduta qabel is-sena 1979.

49. Dan jirriżulta fl-ewwel lok, mid-dokument Dok J eżebit a fol 110, fejn jirriżulta manifesatment ċar, li l-konċessjoni enfitewtika bdiet fis-17 ta' Awissu 1970 u ingħatat għal terminu ta' sbatax-il sena. Din il-Qorti ser tiċċita siltiet mill-konċessjoni enfitewtika eżebita li juru evidentement li l-konċessjoni enfitewtika ingħatat għal terminu ta' sbatax-il sena.

> *"Bis-saħħa ta' dan l-att il-komparenti Dottor Antonio Caruana qiegħed jikkonċedi in enfitewsi għal* ***sbatax il-sena*** *li jibdew mill-ħmistax ta' Awissu ta' din is-sena 1970 a favur tal-komparenti Antonio Mifsud."*
>
> *"Il-komparent Dottor Antonio Caruana jiggarantixxi l-paċifiku pussess tal-immobbli dan mogħti b'ċens għal sbatax-il sena bil-beni kollha tiegħu preżenti u futura a favur il-komparent Antonio Mifsud li jaċċetta."*

50. Fit-tieni lok, fix-xhieda tagħha in kontro-eżami, Maria Grazia Caruana fit-22 ta' Frar 2022, ikkonfermat li l-intimata Josephine Mifsud flimkien ma' żewġha, illum defunt Antonio Mifsud kienet u għadha tirrisjedi fil-fond *de quo* a tenur tal-kuntratt

ta' konċessjoni enfitewtika Dok J a fol 110. Hija ikkonfermat ukoll li ma sar l-ebda kuntratt ieħor apparti dan il-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika Dok J, kif suċitat.

51. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dawn il-provi fl-atti, ma jistax jingħad li l-konċessjoni enfitewtika skadiet fis-sena 1977, peress illi huwa ċar li kellha tiskadi fis-sena 1987.

52. Għalhekk, jirriżulta ċar, li l-intimata Mifsud wara l-mewt ta' żewġha Antonio Mifsud baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond iżda, jiġi puntwalizzat, dan seħħ **unikament** abbażi tal-kuntratt ta' konċessjoni enfitewtika (fol 110).

53. Għalkemm kif enunċjat fil-każ ċitat mill-istess rikorrenti fid-disa' premessa, u ċioe`, l-każ 130/18TA fl-ismijiet Paul Farrugia vs Avukat Ġenerali et deċiża fis-26 ta' Ġunju 2020, jekk iċ-ċens temporanju jiskadi qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tas-sena 1979, u l-inkwilini baqgħu jgawdu l-kirja, huma d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li għandhom japplikaw u mhux il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, fil-każ odjern, dana ma huwiex il-każ.

54. Jiġi osservat, fi datti, illi fil-każ in eżami, huwa evidenti li ċ-ċens skada fis-sena 1987 u mhux kif ippremettew ir-rikorrenti fis-sena 1977, fejn preċiżament id-data tal-iskadenza taċ-ċens hija l-**14 ta' Awissu 1987**. Konsegwentement, kif sewwa eċċepit tramite din l-ewwel eċċezzjoni preliminari u kif sottomess mill-Avukat tal-Istat, ir-relazzjoni lokatizzja ma kinitx regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kienet regolata bil-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

55. Fil-każ odjern ir-rikorrenti ippernjaw it-talbiet tagħhom **UNIKAMENT** abbażi tal-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta. Dan joħroġ ċar minn qari tal-premessi u tat-talbiet kif dedotti. Evidentement, ir-rikorrenti qed jikkontendu, bil-proċeduri odjerni, ksur ta' drittijiet fundamentali a tenur tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

56. Kif diġa' ribadit, jirriżulta li r-relazzjoni lokatizzja in kwistjoni, mertu ta' din il-vertenza, skadiet fis-sena 1987 u mhux fis-sena 1977, kif jikkontendu r-rikorrenti, u għalhekk tali relazzjoni lokatizzja mhijiex regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

57. Għalhekk, ser tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

58. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti tqis, li m'hemmx lok li tidħol fl-istħarriġ tal-mertu tal-każ għaliex it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti, ma jistgħux jintlaqgħu.

59. Għalhekk, fid-dawl tas-suespost, m'hemmx lok li jiġu kkunsidrati ulterjorment l-eċċezzjonijiet l-oħra rigwardanti l-mertu tal-vertenza in eżami. Konsegwentement, tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rimanenti eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat, u wkoll ta' dawk l-eċċezzjonijiet fil-mertu sollevati fl-eċċezzjonijiet ulterjuri tal-Avukat tal-Istat.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, u tal-intimat Avukat tal-Istat;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tiċħad, l-ewwel, it-tieni u s-sitt eċċezzjonijiet tal-intimata Josephine Mifsud.

Tilqa' it-tielet, ir-raba', il-ħames u s-seba' eċċezzjonijiet tal-intimata Josephine Mifsud.

Tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet mogħtija.

Konsegwentement,

Tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti, għall-motivi spjegati.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna, għandhom ikunu kollha a kariku tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur