MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-3 ta' Mejju, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 303/2021 LM

Nicholas Jensen Testaferrata (K.I. nru. 57654(M)) u Irene Bache (K.I. nru. 388781(M)) u b'digriet tat-2 ta' Ġunju, 2022, l-atti ġew trasfużi fil-persuna ta' David Colin Bache wara l-mewt ta' Irene Bache

vs.

Avukat tal-Istat u Pauline Mifsud (K.I. nru. 748844(M))

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-6 ta' Mejju, 2021, mir-rikorrenti **Nicholas Jensen Testaferrata (K.I. nru. 57654(M))** u **Irene Bache (K.I. nru. 388781(M))**, u b'digriet tat-2 ta' Ġunju, 2022, l-atti ġew trasfużi fil-persuna ta' **David Colin Bache** wara l-mewt ta' Irene Bache fit-28 ta' Jannar, 2022, [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-ġnien u kmamar b'entrata minn numru 38, Triq Inguanez, Rabat, liema fond huma jikru lill-intimata Pauline Mifsud versu l-kera ta' €48.92 fis-sena.*

2. *Illi l-esponenti kienu akkwistaw is-sehem ta' 4/5 mill-proprjetà in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Marzu 1998 fl-atti tan-Nutar Ian Spiteri li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat Dok A.*

3. *Illi s-sehem tal-esponenti kien iddevolva fuqhom wara l-mewt ta' ommhom Florence Jensen u ġie debitament ddikjarat fid-denunzja tal-15 ta' Jannar 1980 li kopja tagħha qegħda tiġi hawn annessa u mmarkata Dok B.*

4. *Illi r-rimanenti sehem ta' 1/5 kien ġie akkwistat mill-esponenti mingħand Mario Galea Testaferrata u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar 15 ta' Lulju 1998 li kopja tieghu qeghda tigi hawn annessa u mmarkata Dok Ċ.*

5. *Illi ai termini ta' sentenza tas-7 ta' Jannar 1983 Rikors Nru 84/B/80 l-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba' li kopja tagħha qegħda tigi hawn annessa u mmarkata Dok D, il-Bord kien iddetermina illi l-kirja odjerna kienet waħda agrikola u għalhekk japplika għaliha l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

6. *Illi però ai termini ta' sentenza tad-9 ta' Marzu 2000 il-Bord li Jirregola l-Kera caħad l-eċċezzjoni ta' inkompetenza* ratione materiae *ssollevata mill-ante-kawża tal-intimata u qies il-kirja bħala waħda kummerċjali. Din s-sentenza ma ġietx u għalhekk saret* res judicata *kif jirriżulta minn appell sussegwenti tat-12 ta' Novembru 2003 li kopja tiegħu qiegħed jiġi hawn anness u mmarkat Dok F l-Qorti tal-Appell filwaqt li kkummentat dwar kif tikkunsidra l-kirja bħala waħda agrikola kkunsidrat li ġaladarba ma sarx appell dwar s-sentenza tli ddeterminat il-kompetenza, ma setgħetx tagħti deċiżjoni fuqha.*

7. *Illi dan iffisser li illum il-ġurnata din il-kirja tista' tkun kunsidrata kemm bħala kirja kummerċjali u għalhekk protetta il-Kap 69 kif ukoll kirja agrikola u għalhekk regolata bil-Kap 199, però jibqa' l-fatt li indipendentament minn Natura tal-kirja, din hija xorta waħda leżiva tad-drittijiet proprjetarji tla-esponenti.*

8. *Illi din il-proprjetà ilha mikrija għand l-intimata għall-ġenerazzjonijiet sħaħ. Illi jekk wieħed jikkunsidra il-kirja bħala qbiela agrikola mela t-titolu ta' lokazzjoni li għandha l-intimata pauline Mifsud huwa titolu ta' qbiela ossia lokazzjoni agrikola, japplika l-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

9. *Illi l-art de quo għandha valur lokatizju sostanzjali u għalhekk tenut kont tal-fatt illi l-qbiela pagabbli hija ta' biss €48.92 fis-sena, ċertament illi hemm sproporzjon flagranti bejn il-valur lokatizju fuq is-suq ħieles u l-valur lokatizju kif impost mill-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta, u konsegwentement bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bħala sidien l-għalqa u l-intimata Mifsud bħala gabillotti tal-istess għalqa.*

10. *Illi l-Artikolu 4 tal-imsemmi Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi sid ta' raba' li tkun mikrija jista' jiġi awtorizzat jirriprendi lura l-pussess ta' dik ir-raba' biss jekk tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fit-tieni subinċiż tal-istess artikolu, u fin-nuqqas li tinkorri mqar waħda minn dawn iċ-*

ċirkostanzi, is-sid huwa għall-finijiet u effetti kollha tal-liġi mġiegħel illi jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni, u dan għad illi tali proroga tkun qed isseħħ kontra l-volontà tas-sid innifsu.

11. *Illi oltre dan, a tenur tal-Artikolu 3 tal-Kap. 199 is-sid huwa prekluż milli jvarja jew jimmodifika, jew milli jaġixxi għall-varjazzjoni jew għall-modifika tal-kundizzjonijiet lokatizji, inkluż iżda mhux biss, ir-rata ta' kera ossia qbiela pagabbli lilu, jekk mhux bi ftehim bil-miktub mal-inkwilin, salv fil-każ li tkun tikkonkorri xi waħda miċ-ċirkostanzi tassattivament elenkati fl-imsemmi artikolu. Fin-nuqqas tal-konkors ta' xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija, is-sid jkollu effettivament jissokkombi għall-proroga indefinita tal-lokazzjoni bl-istess kundizzjonijiet, irrispettivament minn kull kunsiderazzjoni oħra li tista' tkun rilevanti għall-każ.*

12. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jikkommina s-sanzjoni tan-nullità fil-konfront ta' kull patt jew kundizzjoni li jċaħħad lill-inkwilin minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-Kap. 199, biex b'hekk lanqas bil-kunsens tal-inkwilin ma jista' sid jiftiehem biex itejjeb il-qagħda tiegħu fil-kuntest tal-kirja li biha ħwejgu jkunu mgħobbija.*

13. *Illi għalhekk id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qiegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom b'karenza tal-interess pubbliku neċessarju sabiex tali ċaħda tista' tirriżulta ġustifikata, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrrenti kif tutelati mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

14. *Illi inoltre, d-drittijiet tar-rikorrenti qegħdin jiġu leżi wkoll billi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħdin iwasslu għal kontroll u interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, liema kontroll u interferenza jikkostitwixxu piż sproporzjonat li qed jitgħabbew bih ir-rikorrenti mingħajr kumpens xieraq u adegwat.*

15. *Illi apparti dan kollu l-liġi hija diskriminatorja in konfront tas-sidien stante illi l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tat-2009 ma japplikawx għall-gabbellaġġ tal-qbiela tar-raba' waqt li fondi ohra – ossia proprjetà immobbiljari oħra – il-kirjiet tagħhom wara l-1 ta' Ġunju 1995 jistgħu jiġu terminati għax iż-żmien miftiehem huwa r-rabta bejn il-kontendenti.*

16. *Illi a tenur tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela tar-raba' peress illi minkejja li l-proprjetà mhijiex tal-inkwilini huma għandhom dritt li jassenjaw l-istess kirja lill-uliedhom u/jew lin nies li jigu minnhom kif tistipula din l-istess Liġi filwaqt illi r-rikorrenti huma kostretti jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €48.92 fis-sena, u dan meta l-valur tal-għalqa de quo fis-suq ħieles huwa ta' ħafna aktar.*

17. *Illi kull awment li jista' talvolta jakkorda l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' huwa xorta irriżorju u ma jikkombaċjax mal-valur lokatizju tal-għalqa fis-suq, oltre illi t-talba tagħhom għar-ripreża tal-istess għalqa diġà ġiet miċħuda skont is-sentenzi surreferiti.*

18. *Illi anki kieku wieħed kellu jikkunsidra l-kirja in kwistjoni bħala waħda kummerċjali u mhux agrikola, u dan skont is-sentenza tad-9 ta' Marzu 2000 hawn fuq imsemmija, l-esponneti xorta waħda qegħdin isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll kif ukoll kif protetti bl-Artikolu 37 tal-ostituzzjoni gia la darba anki f'tali każ il-prinċipju ta' proporzjonalità mhuwiex qiegħed jiġi rispettat.*

19. *Illi l-esponenti huma pprojbiti ai termini tal-artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta milli jirriprendu lura l-pussess tal-fond kif ukoll milli tibda jirċievu kera ġusta, xierqa u tal-anqas tirrispekkja il-valur tal-proprjetà.*

20. *Illi anki bl-emendi magħmula fil-liġi bl-Att X tal-2009, senjatament ai termini tal-Artikolu 1531D tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta u ai termini tal-istess liġi, r-rata tal-kera għalkemm żdiedet xorta waħda, hija ferm anqas mill-valur reali lokatizzju li għandu l-fond fis-suq liberu, għalhekk anki il-kirja kif awmentata bl-emendi hija irriżorja u mimima u ma tirrispekjax il-valur lokatizzju tal-fond.*

21. *Illi qabel l-emenda ai termini tal-Att X tal-2009, kien japplika l-'*fair rent' *a tenur tar-'Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-*fair rent *a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema '*fair rent' *a tenur tal-kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif stabbilit bil-liġi jekk il-fond kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu 1914.*

22. *Illi dan ifisser illi r-rikorrenti ma setgħet qatt tikri l-fond in kwistjoni u tirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienu jirċievi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009.*

23. *Illi billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew, llum il-ġurnata tesisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali fuq il-fond u r-redditu li l-istess fond jista iġib f'suq ħieles, b'konsegwenza illi tali diskrepanza tlledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih ġiet kreata l-liġi.*

24. *Illi għalkemm xi snin ilu daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji li l-liġi speċjali tal-kera kienu joħolqu versu s-sidien ta' proprjetà, din l-istess liġi bl-ebda mod ma tgħin lill-esponenti peress li għada teżisti diskrepanza u għalhekk* an unfair and excessive burden *bejn id-dritt ta' l-istat li jillegiżla għall-bżonnijiet soċjali u d-drittijiet proprjetarji tas-sidien li qiegħdin jiġu imċaħda mit-twagdija ta' ħwejjiġhom.*

25. *Illi effettivament bil-mod kif tapplika l-liġi, r-rikorrenti m'għandhomx speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-fond jew redditu reali tal-istess fond tul ħajjithom u dan mhux biss għaliex qiegħed jiġi użat minn għaliex l-Kap 69 kif ukoll l-interpretazzjoni restrittiva tieghu tghamilha impossibbli li wiehed jirriprendu lura ħwejgu sakemm ma ikunx hemm ksur lampanti tal-liġi da parti tal-kerrej*

26. *Illi għalhekk indipendentament minn jekk il-kirja hijiex regolata bil-Kap 69 jew bil-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan qiegħed jingħad għaliex fuq l-istess art kien hemm sentenzi kunfliġġenti, xorta waħda joħroġ b'mod ċar u inekwivoku illi d-drittijiet proprjetarji tal-esponenti qegħdin jiġu serajemtn preġudikati.*

27. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta.*

28. *Illi dan kollu ġja 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** ***applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015.***

29. *Illi ġialadarba r-rikorrenti qed isofru minn nuqqas ta' "*fair balance*" bejn l-interessi ġenerali tal-komunità 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' proporzjonalità kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.***

30. *Illi żgur ma jistax jiġi implikat illi r-rikorrenti rrinunzjaw għad-dritt tagħhom biex huma jirċievu kera ġusta għal-ħwejjighom stante li ilhom jippruvaw jiżgombraw lill-inkwilini għal tul ta' żmien, imma dan huwa impossibli.*

31. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tagħhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin 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 Protokoll 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***);*

32. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

33. *Illi l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-Liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 199 tal-Ligijiet ta' Malta mhux biss ikkawżaw diskriminazzjoni bejn proprjeta immobbiljari u ohra ossia bejn fondi urbani ghax inżerta illi minflok li l-fond huwa dar u/jew fond kummerċjali huwa ghalqa imma xorta fond urban u għalhekk dan ukoll jilledi d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto digà 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*** *u fejn ġie deċiż impost kirja unilaterali għal perijodu indeterminat lid-dixxendenti tal-inkwilin oriġinali mingħajr ebda limitu u mingħajr ma pprovditilhom kera ġusta u ekwa u għalhekk fiċ-ċirkostanzi huma għandhom jirċievu danni pekunjari bl-interessi kontra l-intimati u l-iżgumbrament mill-fond stante l-piż żejjed li r-rikorrent qed jerfgħu minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn l-inkwilin u dawk tas-sid.*

34. *Illi l-Qorti Kostituzzjonali Maltija wkoll diġà ppronunzjat ruħha f'dan ir-rigward, fil-kawża Rikors Nru.* ***133/2018/1 fl-ismijiet J&C PROPERTIES LIMITED (C-29114) VS PULIS NAZZARENO ET, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020****, fejn fuq talbiet simili għal dawk tal-kawża odjerna, l-istess Qorti sabet ksur tad-drittijiet tas-soċjetà rikorrenti mħares taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk iddikjarat illi l-konvenuti Pulis ma jistgħux jinqdew iktar bid-disposizzjonijiet tal-art. 3, 4 u 14 tal-Kap. 199 safejn dawk id-disposizzjonijiet jagħtuhom jedd ta' rikolazzjoni obbligatorja.*

GHALDAQSTANT*, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari, iżda mhux biss, l-Artikoli 3, 4 u 14 tal-istess Kap. u/jew d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, b'mod partikolari imma mhux biss għall-Artikolu 3 u 4 ta' l-istess Kap, qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mifsud tal-ġnien u kmamar b'entrata minn numru 38, Triq Inguanez, Rabat, proprjetà tar-rikorrenti, u jirrenduha impossibbli lill-istess rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-imsemmija proprjetà.*

(II) ***Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom ossia tal-ġnien u kmamar b'entrata minn numru 38, Triq Inguanez, Rabat, kif protetti mill-Artikolu 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u anke mill-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż ir-ripresa tal-għalqa de quo.*

(III) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XVI tal-1967 ossia l-Kap. 199 u tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni, u dan 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-intimati jew min minnhom jħallsu l-istess kumpens u danni hekk likwidati.*

Bl-ispejjez u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fil-24 ta' Mejju, 2021, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi, preliminarjament, hemm lok għal korrezzjoni fir-raba' paragrafu tar-rikors promotur, fejn id-data hemm indikata bħala d-data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt hemm imsemmi huwa il-15 ta' Lulju 2021, meta skont id-dokument stess DOK. C għandu jaqra l-15 ta' Lulju 1998;*
2. *Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, b'referenza għall-ewwel talba, ir-rikorrenti jridu jiddeċiedu liema reġime japplika għall-fond in kwistjoni – u ċioé jekk humiex id-dettami tal-Kap. 69 jew tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta. Nonostante dak premess fil-5, 6 u 7 premessa tar-rikors promotur, u b'kull rispett lejn il-Bordijiet konċernati, tapplika Liġi waħda għall-kirja, u r-rikorrenti jaf ben tajjeb x'inhu r-reġime applikabbli, kif jirriżulta mill-paragrafi 9 sa 13 tar-Rikors Promotur;*

3. *Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, ir-rikorrenti jridu jressqu prova konvinċenti li l-proprjetà inkwistjoni hija tabilħaqq soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-Kap, 199 jew bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

4. *Illi, preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, jiġi rilevat illi l-proċedura odjerna hija intempestiva stante illi jeżistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li r-rikorrenti jista' jużufruwixxi ruħhu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond de quo;*

5. *Illi fil-mertu, l-esponenti jeċċepixxi li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ma hemm ebda vjolazzjoni ta' xi drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u dan kif se jirriżulta mit-trattazzjoni tal-kawża, u kif spjegat ulterjorment iżjed 'l quddiem f'din ir-Risposta;*

L-Ewwel Talba

6. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot il-**Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-esponenti joġġezzjona għall-ewwel talba stante li ma hux minnu li l-Artikolu 3, 4, u 14 tal-Kap. 199 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà de quo;*

7. ***L-Artikolu 3 tal-Kap. 199** ma jagħti ebda dritt ta' rilokazzjoni, allura l-ewwel talba, sa fejn tattakka din il-Liġi partikolari, ma tistax tintlaqa'. Dan l-Artikolu jipprovdi biss il-mekkaniżmi li bihom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja.*

8. ***L-Artikolu 4 tal-Kap 199** isemmi varji istanzi meta l-kirja tista' jew ma tiġġeddidx jew tiġi terminata u jipprovdi mekkaniżmu legali quddiem il-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba', f'każ li s-sid ma jilħaqx ftehim mal-inkwilin. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo – pjuttost jipprovdi proprju l-mekkaniżmu għar-ripriża tal-fond favur is-sid;*

9. *Jirriżulta ċar mill-istess Artikoli 3 u 4 illi s-sid jista' jilħaq ftehim mal-inkwilin sia għat-tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja u anke t-terminazzjoni tagħha – altru li r-rikorrenti jibqa' sfurzat f'kirja li ma jridx* ad eternum. *Madankollu, ir-rikorrenti jonqsu milli japprezzaw illi meta huma akkwistaw jew wirtu l-fond de quo huma daħlu fi ftehim vinkolanti li huwa* res inter alios acta, *u għaldaqstant, jekk huma jridu jirrexxindu dan il-ftehim, jew iridu jippatteġġjaw mal-inkwilin jew inkella jużufruwixxu mill-mekkaniżmu legali applikabbli għall-każ tagħhom.*

10. ***L-Artikolu 14 tal-Kap. 199** ma jżommx jew ma jwaqqafx lill-partijiet konċernati milli jilħqu ftehim kif ingħad iżjed 'l fuq, jew illi jirrikorru għall-mekkanizmi legali maħsuba fl-istess Kap. 199. Għaldaqstant ma jistax jingħad li dan l-Artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u jrendi impossibbli r-ripriża tal-fond de quo;*

11. *Illi sa fejn l-ilment jolqot il-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, fl-ewwel lok jiġi eċċepit illi l-Kap. 69 ma hux applikabbli għall-kirja de quo;*

12. *Fit-tieni lok, l-esponenti joġġezzjona għall-ewwel talba wkoll, għall-istess raġuni, u ċioe' illi ma hux minnu li l-Artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita, u lanqas li jrendu impossibbli li r-rikorrenti jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà de quo;*

It-Tieni Talba

13. *Illi, sa fejn il-lanjanza tar-rikorrenti tolqot il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** ma hux applikabbli stante li hija Liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931, u dan skont ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*

14. *Illi **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** huwa mproponibbli wkoll f'kull każ, u dan stante li dan l-Artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju persuna trid tkun żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. La l-Kap 69 u lanqas il-Kap. 199 ma jagħmlu dan;*

15. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, għandu jingħad li 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 jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Sewwasew, il-Kap 199 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-Liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex iħeġġeġ u jħares it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja; u (iii) iżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali. L-istess jingħad għall-Kap. 69 bid-differenza li jassigura li ebda inkwilin jispiċċa mingħajr saqaf fuq rasu. Jiġi b'hekk, li l-esponent ma jarax kif il-Kap 199 u l-Kap. 69 għandhom jitqiesu li jmorru kontra l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

16. *Illi minkejja li huwa minnu li f'każijiet oħra kontra l-Istat Malti fejn saret lanjanza ta' ksur tad-disposizzjonijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bbażata fuq it-tħaddim tal-Kapitolu 69, jiġi rilevat li tali ġurisprudenza hija limitata għall-fattispecie u għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dawk il-każijiet, u kwindi kull każ irid jiġi eżaminat skont il-fatti tiegħu. Madankollu, huwa rilevanti però li l-istess Qorti Ewropea rrikonoxxiet prinċipju importanti:* "The Court considers that the legislation at issue in the present case

pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.” *(fn. 1 Amato Gauci v Malta paragrafu 55;)*

17. *Illi dwar l-ilment tar-rikorrenti kif mibni fuq l-**Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jissottometti li l-kunċett kollu ta' smigħ xieraq ma jdurx mal-interpretazzjoni tal-liġi sostantiva jew mal-prinċipji tal-ermenewtika legali iżda huwa mixħut esklussivament fuq il-* “procedural fairness” *ta' kawża. L-aċċess għall-Qorti ma jfissirx li l-liġi għandha tinkiteb kif tkun tixtieq parti. Billi ghalhekk l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex marbut ma' xi nuqqas proċedurali, dan l-ilment għandu jiġi miċħud ukoll;*

18. *Illi in kwantu r-rikorrenti jitolbu rimedju minn dina l-Onorabbli Qorti, u jispeċifikaw li jixtiequ r-ripreża tal-fond de quo, ossia l-iżgumbrament effettiv ta' l-inkwilin, l-intimata l-oħra, l-esponenti joġġezzjona għal din it-talba stante li hija ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna li talbiet għall-iżgumbrament ma jintlaqgħux f'dan il-forum;*

It-Tielet, ir-Raba' u l-Ħames Talba

19. *Illi jsegwi li l-esponenti m'għandux jiġi kkundannat iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;*

20. *Illi anke in pessima ipotesi għall-esponenti, id-dikjarazzjoni tal-ksur effettiv tad-drittijiet u l-għoti tar-rimedji ai termini tat-tieni talba għandhom jirriżultaw biżżejjed sabiex ir-rikorrenti jingħataw* ‘just satisfaction’ *għall-iskop tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;*

21. *Illi l-applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, huwa limitat biss f'każ ta' sejbien ta' ksur ta' drittijiet protetti mill-Konvenzjoni Ewropea, u mhux għall-ksur, jekk dina il-Qorti hekk ikun jidhrilha, tal-Kostituzzjoni Maltija fejn jidħlu d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

22. *Illi l-Kostituzzjoni ta' Malta ma tipprovdix għall-għoti ta' danni jew kumpens f'każ ta' ksur ta' xi dritt fundamentali tal-bniedem skont l-Artikoli 33-45 tal-istess Kostituzzjoni;*

23. *Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu l-għoti ta' danni, li l-esponenti jifhem ikunu ta' natura pekunjarja, l-oneru jinkombi fuq ir-rikorrenti sabiex iġibu prova sodisfaċenti skont il-Liġi tad-danni li allegatament sofrew;*

24. *Illi subordinatament, u mingħajr preġudizzju għall-premess, in kwantu r-rikorrenti jippretendu l-għoti ta' kumpens, li l-esponenti jifhem li huma danni non-pekunjarji, din it-talba qed tiġi opposta;*

25. *Illi, in pessima ipotesi għar-rikorrenti, u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma*

akkwistaw titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni – din l-eċċezzjoni tinċidi għall-iskop tat-temperament ta' kwalunkwe likwidazzjoni ta' danni li dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha talloka lir-rikorrenti.

26. *Illi għal dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.*

27. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri."*

3. Rat ir-risposta tal-intimata **Pauline Mifsud (K.I. nru. 748844(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Mifsud'] fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Teċċepixxi bir-rispett:-

(I) Illi preliminarjament l-esponenti ssegwi il-liġijiet li hemm viġenti fil-pajjiż u ma għandha ebda funzjoni jew poter leġislattiv;

(II) Illi, għalhekk, in vista ta' dak suespost, ebda waħda mit-talbiet tar-rikorrenti ma tista' tiġi avvanzata fil-konfront tal-esponenti;

(III) Illi l-esponenti għalhekk ma għandhom ibatu xejn mill-ispejjeż ta' din il-kawża;

(IV) Illi Intant, qabel xejn, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, trid issir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti kollha;

(V) Illi preliminarjament wkoll, ir-rikorrenti naqsu milli jużufruwixxu ruħhom mir-rimedji ordinarji li kellhom għad-disposizzjoni tagħhom, u ċioe dak dispost għaż-żidiet fil-kera u b'hekk tibbilanċja d-drittijiet tas-sidien ma' dawk tal-inkwilini. Minflok, għal għexieren ta' snin, ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom qabilhom ippreżentaw kawża wara kawża għall-iżgumbrament tal-intimata/awturi tagħha mill-proprjetà 'de quo' u għamlu kulma setgħu biex jivvesaw lill-intimata fit-tgawdija tagħha tal-istess proprjetà skont il-Liġi;

(VI) Illi l-lokazzjoni in kwistjoni hija waħda 'sui generis' *għaliex il-proprjetà tikkonsisti fi ġnien ta' daqs sostanzjali esistenti f'lokazzjoni urbana u mhux agrikola u retropost għall-fond urban li jġib l-indirizz 38, Triq Inguanez, Rabat, Malta liema fond urban huwa liċenzjat skont il-liġi għall-bejgħ tal-fjuri/prodotti oħra li jitkabbru ġewwa l-istess ġnien retropost u jinbiegħu mill-fond urban. Dan huwa u kien l-iskop tal-lokazzjoni in kwistjoni mid-data tal-bidu tagħha għexieren ta' snin ilu - fatt risaput mir-Rabat kollu fosthom ir-rikorrenti/l-awturi tagħhom li ġieli xtraw il-fjuri mingħand l-intimata/awturi tagħha;*

(VII) *Illi huwa mgħallem ukoll li* "it is not only judicial remedies which must be sought, but every remedy under national law which may lead to a decision that

is binding on the authorities, including the possibility of appeal to administrative bodies, provided that the remedy concerned is adequate and effective".

(VIII) Illi l-eċċipjenti jagħmlu tagħhom wkoll kull eċċezzjoni mogħtija mill-intimat Avukat tal-Istat.

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-15 ta' Ottubru, 2021, ġiet maħtura **l-Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju.

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Novembru, 2022, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

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

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

4. Ir-rikorrenti jgħidu li huma proprjetarji tal-ġnien u tal-kmamar bin-numru 38 f'Triq Inguanez, Rabat, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], li huma jikru lill-intimata Mifsud bil-kera ta' €48.92 fis-sena. Jispjegaw u jirriżulta wkoll li s-sehem tagħhom ta' 4/5 fil-fond in kwistjoni kien iddevolva għal fuqhom mill-wirt ta' ommhom Florence Jensen u ġie debitament iddikjarat fid-denunzja tal-15 ta' Jannar, 1980.[1] Sussegwentement kien sar kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Marzu, 1998, fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri[2], u s-sehem rimanenti ta' 1/5 ġie

[1] Kopja Dok. B *a fol.* 56 tal-proċess.
[2] Kopja Dok. A *a fol.* 10.

akkwistat minnhom fil-15 ta' Lulju, 1998, mingħand Mario Galea Testaferrata permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef.[3] Ir-rikorrenti jirrilevaw li permezz tas-sentenza tiegħu tas-7 ta' Jannar, 1983, fir-rikors nru. 84/B/80[4], il-Bord Dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba kien iddeċieda li l-kirja in kwistjoni hija waħda agrikola, u għalhekk kienu applikabbli d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Iżda mbagħad permezz tas-sentenza tiegħu tad-9 ta' Marzu, 2000, l-istess Bord ċaħad l-eċċezzjoni tal-inkompetenza *ratione materiae,* u kkunsidra l-kirja bħala waħda kummerċjali, liema sentenza ma kinitx ġiet appellata skont kif iddikjarat minn din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, permezz tas-sentenza tagħha App.Ċiv. nru. 154/1999/1 tat-12 ta' Novembru, 2003.[5] Jgħidu li għalhekk illum il-kirja tista' tiġi kkunsidrata bħala waħda kummerċjali, u għalhekk protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, iżda wkoll bħala waħda agrikola u għalhekk regolata permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199. Ir-rikorrenti jikkontendu li f'kwalunkwe każ, il-kirja hija waħda leżiva tad-drittijiet proprjetarji tagħhom u jispjegaw li għalkemm il-fond għandu valur sostanzjali, dan jinstab mikri bi qbiela ta' €48.92 fis-sena. B'hekk isostnu li hemm sproporzjon qawwi bejn il-valur lokatizzju tiegħu fis-suq ħieles u l-valur lokatizju skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, u bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-intimata Mifsud bħala gabillotta. Filwaqt li huma jagħmlu riferiment għall-artikolu 4 tal-Kap. 199, li jagħti lok għar-ripreża tal-fond jekk tikkonkorri waħda miċ-ċirkostanzi hemm ikkontemplati, jissottomettu li fin-nuqqas is-sid huwa kostrett jaċċetta l-proroga indefinita tal-lokazzjoni anki kontra l-volontà tiegħu. Jgħidu li anki skont l-artikolu 3 tal-Kap. 199, is-sid huwa miżmum milli jbiddel jew milli jaġixxi sabiex ibiddel il-kundizzjonijiet lokatizji, anki ir-rata tal-qbiela,

[3] Kopja Dok. C *a fol.* 84.
[4] Kopja Dok. D a *fol.* 87.
[5] Kopja dok. E a *fol.* 91.

jekk mhux bil-ftehim bil-miktub tal-inkwilin, u dan salv li tirriżulta waħda miċ-ċirkostanzi elenkati fl-istess artikolu. Ir-rikorrenti jirrilevaw ukoll li l-artikolu 14 ta' dik il-liġi jimponi n-nullità fir-rigwrad ta' kull patt jew kundizzjoni fejn l-inkwilin jiġi mċaħħad minn xi benefiċċju mogħti lilu permezz tal-istess liġi. Jgħidu li dan ifisser li s-sid huwa miżmum saħansitra milli jiftiehem sabiex itejjeb il-qagħda tiegħu fir-rigward tal-lokazzjoni. Għalhekk permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom fl-allegat interess pubbliku, u dan bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif imħarsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'L-Ewwel Protokoll'] u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni']. Barra minn hekk, id-drittijiet tagħhom qegħdin jiġu miksura għaliex id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 qegħdin iwasslu għal kontroll u għal interferenza fl-użu u fit-tgawdija tal-fond u li kienu qegħdin ipoġġu piż sproporzjonat fuqhom mingħajr kumpens xieraq u adegwat. Ir-rikorrenti jikkontendu wkoll li l-imsemmija liġi hija diskriminatorja fil-konfront tas-sidien għaliex l-Att XXXI tal-1995 u l-Att X tal-2009 mhumiex applikabbli fir-rigward ta' gabbellaġġ. Ir-rikorrenti jgħidu wkoll li skont id-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, huma ma jistgħu qatt jitterminaw il-qbiela għaliex l-inkwilini għandhom dritt li jassenjaw l-istess lil uliedhom u/jew lin-nies li jiġu minnhom kif jipprovdi l-Kap. 199, u dan filwaqt li huma kostretti li jkomplu jirċievu l-qbiela irriżorja ta' €48.92 fis-sena, meta l-valur tal-fond fis-suq ħieles huwa ta' ħafna iktar. I-rikorrenti ikomplu jirrilevaw li kwalunkwe awment li jista' jagħti l-Bord dwar il-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' xorta jibqa' irriżorju u ma jistax jaqbel mal-valur lokatizju tal-istess fond, filwaqt li jirrilevaw ukoll li t-talba tagħhom għar-ripreża tal-fond kienet diġà ġiet miċħuda skont is-sentenzi suriferiti. Barra minn hekk, jekk wieħed kellu jikkunsidra l-kirja

bħala waħda kummerċjali skont is-sentenza tad-9 ta' Marzu, 2000, huma qegħdin isofru ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li l-prinċipju ta' proporzjonalità hawnhekk mhuwiex qed jiġi rispettat. Ir-rikorrenti jsostnu li huma ma jistgħux *ai termini* tal-artikolu 3 u tal-artikolu 4 tal-Kap. 69 jieħdu lura l-pussess tal-fond u jibdew jirċievu kera ġusta, xierqa u li tirrifletti l-valur tal-fond. Barra minn hekk bl-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, bl-artikolu 1531D tal-Kap. 16 u *ai termini* tal-istess liġi, ir-rata tal-kera għalkemm ġiet awmentata, xorta waħda hija ferm inqas mill-valur reali lokatizju tal-fond fis-suq liberu. Ir-rikorrenti jispjegaw li qabel l-emendi msemmija, kien japplika l-*'fair rent'* skont ir-*Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance* tal-1944, li ma seta' qatt jeċċedi dak li jipprovdi għalih l-artikolu 4 tal-Kap. 69, u għalhekk il-kera li huma kienu jirċievu kienet dik stabbilita fl-1914, li baqgħet hekk sal-2010, iżda soġġetta għal aġġustamenti rriżorji tal-Att X tal-2009. B'hekk il-kera hija waħda fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel, u dan wassal għal ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom għaliex ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-bżonn soċjali li għalih saret dik l-imsemmija liġi. Dan minkejja l-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti ikkontendu li bil-liġi viġenti huma m'għandhom l-ebda speranza reali li qatt jistgħu jiksbu l-pussess effettiv tal-fond jew li jirċievu redditu reali minnu tul ħajjithom, anki minħabba l-interpretazzjoni restrittiva li tingħata lid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Jissottomettu li dwar in-natura tal-kirja viġenti, hemm sentenzi kunfliġġenti, iżda xorta waħda huwa ċar u inekwivoku li d-drittijiet tagħhom bħala sidien qegħdin jiġu ppreġudikati serjament. Jgħidu li huma m'għandhomx rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni. In sostenn tas-sottomissjonijiet tagħhom, ir-rikorrenti hawnhekk jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'], filwaqt li jisħqu li r-

regolamenti ta' kontroll tal-kera jikkostitwixxu interferenza mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà *ai termini* tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Jissottomettu li dan jikkostitwixxi wkoll diskriminazzjoni *ai termini* tal-artikolu 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni. Isostnu li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi mponiet, u permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 teżisti diskriminazzjoni bejn proprjetà immobbiljarja u oħra, anki bejn fondi urbani u għelieqi, u għalhekk din il-liġi għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata. Ir-rikorrenti hawnhekk jagħmlu riferiment għal diversi deċiżjonijiet oħra tal-Qorti Ewropea in sostenn tal-argument tagħhom, u anki għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **J&C Properties Limited (C 29114) *vs.* Nazzareno Pulis et** kif deċiża fit-23 ta' Novembru, 2020. Għal dawn ir-raġunijiet ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lil din il-Qorti sabiex tiddikjara u tiddeċiedi li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199, b'mod partikolari iżda mhux biss l-artikoli 3, 4 u 14 tiegħu, u/jew tal-Kap. 69, b'mod partikolari iżda mhux biss l-artikoli 3 u 4 tiegħu, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Mifsud fir-rigward tal-fond in kwistjoni, u b'hekk qegħdin irenduha mpossibbli lir-rikorrenti sabiex jirriprendu l-pussess tiegħu. Jitolbu wkoll sabiex din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' dik il-proprjetà tagħhom, u dan kif imħarsa mill-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni u mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319), u b'hekk tagħtihom ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi, inkluż ir-ripreża tal-fond. Ir-rikorrenti għalhekk jitolbu sabiex il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnhom bħala riżultat tal-operazzjonijiet tal-Kap. 199 u tal-Kap. 69, li naqsu li jipprovdu għal bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, u b'hekk tgħaddi sabiex

tillikwida l-imsemmija kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji, u tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens u danni hekk likwidati. Ir-rikorrenti jippretendu dan kollu bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

5. L-intimat Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi preliminarjament li (a) jirriżulta li hemm bżonn ta' korrezzjoni fir-raba' paragrafu tar-rikors promotur tar-rikorrenti stante li d-data korretta tal-kuntratt hija l-15 ta' Lulju, 1998; (b) għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba tar-rikorrenti, huma għandhom jiddeċiedu liema reġim huwa applikabbli għall-każ odjern; (ċ) ir-rikorrenti għandhom iressqu prova konvinċenti li l-fond huwa soġġett għal kirja regolata mill-Kap. 69 jew mill-Kap. 199; (d) il-proċedura hija ntempestiva stante li hemm rimedji ordinarji a disposizzjoni tar-rikorrenti sabiex huma jistgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond. Fil-mertu t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, għaliex għal dak li jirrigwarda l-ewwel talba (a) mhux minnu li l-artikoli 3, 4, u 14 tal-Kap 199 jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita u li jagħmluha mpossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-fond; (b) l-artikolu 3 tal-Kap. 199 ma jagħti l-ebda dritt ta' rilokazzjoni, iżda jipprovdi biss għal mekkaniżmi li permezz tagħhom jistgħu jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja; (ċ) l-artikolu 4 tal-Kap. 199 jipprovdi għal għadd ta' ċirkostanzi fejn il-kirja tista' ma tiġġeddidx, u ma jistax jingħad li jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u li jagħmilha impossibbli li jittieħed lura l-pussess tal-fond, anzi jipprovdi għal mekkaniżmu għar-ripreża tiegħu; (d) l-artikoli 3 u 4 jipprovdu li s-sid jista' jilħaq ftehim mal-inkwilin sabiex jinbidlu l-kundizzjonijiet tal-kirja u anki sabiex din tiġi tterminata, iżda wkoll ir-rikorrenti meta wirtu l-fond daħlu fi ftehim vinkolanti li huwa *res inter alios acta*; (e) l-artikolu 14 tal-Kap. 199 ma jżommx lill-partijiet milli jilħqu ftehim jew milli jirrikorru għal mekkaniżmi legali skont l-istess liġi, u għalhekk ma jistax

jingħad li dan l-artikolu jagħti dritt ta' rilokazzjoni indefinita u li jagħmilha mpossibbli li l-fond jittieħed lura; (f) il-Kap. 69 ma japplikax għall-każ odjern; (ġ) l-artikoli 3 u 4 tal-Kap. 69 ma jagħtu l-ebda dritt ta' rilokazzjoni indefinita u lanqas ma jagħmluha mpossibbli għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-fond. Għal dak li jirrigwarda t-tieni talba (a) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli *ai termini* tas-subartikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni; (b) l-artikolu 37 japplika biss f'każ ta' teħid forzuż ta' proprjetà fejn persuna tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, iżda il-Kap. 69 u l-Kap 199 ma jagħmlux dan; (ċ) safejn l-ilment tar-rikorrenti jistrieħ fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, skont il-*proviso* tiegħu l-Istat għandu l-jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u skont il-ġurisprudenza l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fejn jista' jagħraf dak li huwa meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jimponi dawk il-miżuri neċessarji sabiex jitħares l-istess interess ġenerali, u jispjega li fil-każ odjern, il-Kap. 199 u anki l-Kap. 69 (i) għandhom għan leġittimu stante li joħorġ mil-liġi; (ii) iħarsu l-interess ġenerali għaliex huma ntiżi sabiex iħeġġu u jħarsu it-tkabbir ta' prodotti agrikoli, fjuri u siġar tal-frott li huma meħtieġa għall-ħajja tal-bniedem; u (iii) iżommu bilanċ ġust u xieraq bejn l-interessi tas-sid, tal-gabillott u tal-poplu b'mod ġenerali; (d) kull każ għandu jiġi eżaminat skont il-fatti tiegħu, iżda kif irriteniet il-Qorti Ewropea *"The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants";* (e) fejn l-ilment huwa mibni fuq l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni u fuq l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni, għandu jingħad li l-kunċett ta' smigħ xieraq jirrigwarda għal kollox *"procedural fairness"* ta' kawża, iżda hawnhekk wieħed ma setax jitkellem fuq vjolazzjoni ta' smigħ xieraq; (f) hija ġurisprudenza kostanti tal-Qrati tagħna li talbiet għal żgumbrament ma jintlaqgħux f'din il-*forum.* Għal dak

li jirrigwada t-tielet, ir-raba' u l-ħames talba: (a) huwa m'għandux jiġi kkundannat iħallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti; (b) dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet u għoti tar-rimedju skont it-tieni talba, għandhom ikunu biżżejjed għall-fini ta' *'just satisfaction' ai termini* tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni; (ċ) l-applikazzjoni tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni hija limitata għal sejbien ta' ksur tad-drittijiet protetti mill-istess Konvenzjoni; (d) il-Kostituzzjoni ma tipprovdix għall-għoti ta' danni jew kumpens f'każ ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem protetti mill-artikoli 33 sa 45 tal-istess Kostituzzjoni; (e) mingħajr preġudizzju għal dak premess, l-oneru huwa fuq ir-rikorrenti sabiex iressqu prova sodisfaċenti skont il-liġi għad-danni li huma allegatament sofrew; (f) mingħajr preġudizzju wkoll, l-intimat Avukat tal-Istat jopponi t-talba għall-ħlas ta' danni non-pekunjarji; (ġ) mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fil-mertu, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw dwar iż-żmien qabel huma akkwistaw il-fond. Salv eċċezzjonijiet oħra.

6. L-intimata Mifsud qegħda teċċepixxi dan li ġej: (a) hija ssegwi l-liġijiet viġenti tal-pajjiż u m'għandha l-ebda funzjoni jew poter leġislattiv; (b) għalhekk l-ebda talba tar-rikorrenti ma tista' issir fil-konfront tagħha; (ċ) għalhekk ukoll hija m'għandhiex tbati spejjeż; (d) mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti għandhom iressqu prova tat-titolu tagħhom; (e) ir-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu r-rimedji ordinarji a disposizzjoni tagħhom għal żieda fil-kera; (f) il-kirja in kwistjoni hija waħda '*sui generis'* għaliex il-fond jikkonsisti fi ġnien ta' ċertu kobor, li jinsab f'żona urbana u retropost għal fond urban li huwa liċenzjat għall-bejgħ ta' fjuri jew prodotti oħra li jitkabbru fl-istess ġnien; (ġ) huwa mgħallem li *'it is not only judicial remedies which must be sought, but every remedy under national law which may lead to a decision that is binding on the authorities, including the possibility of appeal to administrative bodies,*

provided that the remedy concerned is adequate and effective"; (g) hija tagħmel tagħha l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat. Salv ecceċċjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors tagħhom, ir-rikorrenti esebew kopja ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-12 ta' Marzu, 1998, magħmul quddiem in-Nutar Tonio Spiteri, kopja tad-denunzja tal-wirt ta' Florence Jensen tal-15 ta' Jannar, 1980, kopja ta' kuntratt ta' akkwist tal-15 ta' Lulju, 1998 tas-sehem indiviż ta' 1/5 tal-fond, kopja ta' sentenza tal-Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri tar-Raba tas-7 ta' Jannar, 1983, u kopja ta' sentenza ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, tat-12 ta' Novembru, 2003.

8. Waqt l-udjenza tal-15 ta' Settembru, 2021, xehdet **l-Avukat Alexia Aquilina**, Assistent Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali, fejn stqarret li kienet għamlet id-debita tfittxija, iżda ma kinitx fil-pussess tas-sentenza tad-9 ta' Marzu, 2000, ta' din il-Qorti, kif diversament ippreseduta, fl-ismijiet Nicholas Jensen Testaferrata et *vs*. Giovanna Grima.

9. Permezz ta' nota ppreżentata fir-Reġistru tal-Qrati, ir-rikorrenti esebew l-affidavit tar-rikorrenti **Irene Bache**[6] bil-lingwa Ingliża. Iddikjarat li hija kienet tippossjedi s-sehem ta' nofs indiviż tal-fond li kellu wkoll aċċess mill-proprjetà 69 f'Triq Ġorġ Borġ Olivier, Rabat, filwaqt li n-nofs indiviż l-ieħor kien jappartjeni lil ħuha r-rikorrenti. Spjegat kif is-sehem indiviż ta' 4/5 mill-imsemmi fond kien iddevolva għal fuqhom mill-wirt ta' ommha Florence Jensen, li mietet fit-8 ta' Marzu, 1978. Qalet li s-suċċessjoni kienet ġiet reġistrata għall-fini ta' taxxa permezz ta' *causa mortis* tal-15 ta' Lulju, 1998, li

[6] Dok. NJT *a fol.* 121.

kopja tagħha tinstab diġà esebita. Imbagħad, hi u ħuha kien akkwistaw is-sehem rimanenti mingħand Mario Galea Testaferrata permezz ta' att pubbliku magħmul fl-atti tan-Nutar Francis Micallef fil-15 ta' Lulju, 1998. Ir-rikorrenti rrilevat li l-fond jinstab mikri għal €48.92 fis-sena lill-intimata Mifsud, fejn il-kirja kienet iddevolviet fuqha mill-predeċessuri tagħha hekk kif l-imsemmi kirja għaddiet minn bosta ġenerazzjonijiet. Qalet li skont sentenza tal-Qorti tas-7 ta' Jannar, 1983, u sentenza oħra tad-9 ta' Marzu, 2000, il-kirja kienet ġiet ikkwalifikata bħala waħda agrikola u anki waħda kummerċjali rispettivament. Qalet li fi kwalunkwe każ, il-liġijiet viġenti joffru protezzjoni assoluta lill-inkwilina l-intimata Mifsud, u għalhekk hija ma setgħet qatt tieħu lura l-fond sabiex igawduh bħala sidien tiegħu. Ir-rikorrenti kkontendiet li l-kera irriżorja ma tirriflettiex l-potenzjal lokatizju tal-fond fis-suq mifuħ, u dan qed jikkawża preġudizzju serju lilha, lil ħuha u lill-familja tagħha. Tkompli targumenta li l-applikazzjoni tal-liġi ta' kirjiet agrikoli u anki ta' kirjiet ta' fondi urbani, mhux biss għandha l-effett li ċċaħħadhom minn kumpens xieraq u proporzjonat, iżda tagħmilha mpossibbli għalihom li jieħdu lura l-fond fejn saħansitra l-possibbiltà issir iktar remota iktar ma jgħaddi ż-żmien. Dan kollu tgħid mingħajr ma ir-rikorrenti ngħataw mill-Istat kumpens proporzjonat għat-teħid furzat tal-fond, sabiex b'hekk skont l-avukat difensur tagħhom qegħdin jinkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni. Min-naħa tagħhom, tgħid li huma ma kellhom l-ebda għażla għajr li jistitwixxu l-proċeduri preżenti għal kumpens mill-Istat għall-vjolazzjoni li tippersisti sallum il-ġurnata.

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Marie Louise Caruana Galea** ppreżentat ir-rapport[7] tagħha fil-15 ta' Frar, 2022. Wara li ddikjarat li hija kienet aċċediet fil-

[7] A *fol.* 128 *et seq.*

fond nhar it-3 ta' Novembru, 2021, u dan fil-preżenza tar-rikorrenti Irene Bache u ta' David Bache, u anki ta' Jason Grima bħala rappreżentant tal-intimata Mifsud, spjegat li l-imsemmi fond li jinstab viċin l-eks Lukanda Verdala, huwa wieħed antik konsistenti f'xi kmamar fuq quddiem u ġnien fuq in-naħa ta' wara. Indikat il-kejl tal-faċċata tal-fond, u anki il-kejl intern tal-kmamar u dak tal-fond kollu, u ddeskriviet kif inhuma mibnija l-kmamar u l-istat tal-finituri tagħhom li qalet huma f'stat medjokri. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kompliet billi rrilevat li l-fond igawdi biss mis-servizz tad-dawl, u mbagħad għaddiet sabiex tat deskrizzjoni tal-ambjenti nterni tal-kmamar u tal-ġnien retropost. Spjegat li skont in-*North West Local Plan* tal-2006, il-fond jaqa' f'żona li għandha jkollha predominanza residenzjali fejn l-għoli permissibbli huwa ta' *'3 Floors Plus 3 courses basement',* u l-ġnien jinsab fil-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni. Irrilevat li skont Policy P27, il-ġnien ma jistax jiġi żviluppat. Spjegat ukoll kif il-fond huwa milqut b'*Annex 2: Interpretation of Height Limitation* tad-*Development Control Design policy, Guidance and Standards 2015* u l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond huwa soġġett għall-approvazzjoni ta' diversi entitajiet fosthom is-Sovrintendenza tal-Wirt Kulturali minħabba li l-kmamar fuq wara jħarsu fuq il-ġnien li jagħmel parti minn UCA. Irrilevat li l-Awtorità tal-Ippjanar dan l-aħħar approvat applikazzjoni għal żvilupp fis-sit adjaċenti tal-passaġġ li jinsab fil-fond, iżda ma kienu rriżultaw l-ebda applikazzjonijiet għal żvilupp fir-rigward tal-fond innifsu. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fissret il-limiti ta' żvilupp permissibbli fil-fond, inkluż dawk imposti min-Notifikazzjoni tal-Gvern numru 1064/13 tad-29 ta' Ottubru, 2013. Iddikjarat li l-fond jidher fir-ritratti tal-ajru tal-1967 u fis-*Survey Sheet* tal-1968, u għalhekk m'għandux jitqies illegali. Spjegat li l-fond mhux qed jintuża għal skop residenzjali, iżda bħala maħżen għall-għodod u għall-makkinarju neċessarju għall-kultivazzjoni ta' ġnien. Imbagħad wara li l-Perit Tekniku

Ġudizzjarju spjegat il-metodoloġija addottata minnha sabiex waslet għall-valur lokatizju tal-fond, ippreżentat żewġ mudelli separati, u wara li ddikjarat li r-rati ta' kera tal-ewwel wieħed fil-fehma tagħha kienu wisq għoljin, elenkat il-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2017 skont it-tieni mudell. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju ħalfet ir-rapport tagħha fit-3 ta' Marzu, 2022, u sussegwentement wieġbet għad-domandi in eskussjoni tal-intimat l-Avukat tal-Istat permezz ta' nota ppreżentata fit-8 ta' Novembru, 2022, u maħlufa dakinhar stess. Qalet li dak li rrelatat fuqu kien imsejjes fuq fatti, u għall-fini ta' valur lokatizju hija qieset il-pjan lokali, il-*policies* sussidjarji u vinkoli oħra. Spjegat li l-fond ġie stmat bħala ġnien fejn kien hemm potenzjal ta' żvilupp limitat għal fond ta' 30 metru 'l ġewwa biss. Irrilevat li hija ma setgħetx tinjora l-fatt li l-fond kellu dan il-potenzjal, altrimenti kienet tmur kontra dak stabbilit f'*standards* Ewropej. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju stqarret li hija kienet lesta li tesebixxi l-informazzjoni li hija kisbet mill-gazzetti lokali jekk mitluba li tagħmel dan.

11. Permezz ta' nota ppreżentata fl-10 ta' Ġunju, 2022, l-intimata **Pauline Mifsud** ppreżentat l-affidavit tagħha.[8] Spjegat li l-fond kien inkera mill-familja Testaferrata Bonici lil missierha Paul Grima u lil ħuh Emanuel f'Marzu tal-1961, iżda mal-mewt ta' dan tal-aħħar, il-kirja baqgħet fuq isem missierha u sussegwentement mal-mewt tiegħu, għaddiet għal fuq isem ommha Ġiovanna. Meta mietet ommha, il-kirja għaddiet għal fuqha, u dan skont it-testment *unica charta* tal-ġenituri tagħha u dak ta' ommha. L-intimata Mifsud tikkontendi li l-kirja hija waħda *sui generis* għaliex il-fond jikkonsisti f'ġnien ta' ċertu kobor f'lokalità urbana u retropost għal fond urban. Qalet li dan tal-aħħar igawdi minn liċenzja għall-bejgħ ta' fjuri/prodotti oħra li jitkabbru fl-istess ġnien, u ddikjarat

[8] Dok. PM1 *a fol.* 162.

li dan huwa u kien l-iskop tal-kirja in kwistjon sa mill-bidunett. Tirrileva li dan huwa fatt risaput fir-Rabat, fosthom mas-sidien/awturi tagħhom li mhux l-ewwel darba xtraw fjuri mingħandha jew mingħand l-awturi tagħha. L-intimata Mifsud tkompli tgħid li l-fond huwa kopert bil-permessi u liċenzji neċessarji skont il-liġi, u li dawn huma f'isimha u għadhom jitħallsu sallum. Iddikjarat li hija dejjem tħallas it-taxxa fuq il-valur miżjud u anki t-taxxa fuq il-qligħ fejn u meta dawn kienu dovuti. Qalet li flimkien mal-affidavit tagħha, hija kienet qegħda tannetti x-xhieda li hija kienet tat fis-16 ta' Mejju, 2002, fl-atti tar-rik. Nru. 154/99 JC[9], sabiex din tinqara flimkien mal-affidavit tagħha. Għalqet l-affidavit tagħha billi spjegat li b'riżultat tal-*lockdown* tal-pandemija COVID 19 u matul il-perjodu ta' sentejn, ix-xogħol ta' tkabbir u ta' bejgh tal-fjuri mill-fond kellu jieqaf, iżda issa x-xogħol reġa' qabad, u saħansitra kienu tħawlu wkoll xi siġar tal-ħawħ.

12. Permezz ta' nota ppreżentata fit-30 ta' Jannar, 2023[10], ir-rikorrenti esebew kopja ta' kuntratt tal-1 ta' Awwissu, 1899, u ieħor tas-6 ta' Lulju, 1922.[11]

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

13. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Mifusd. Tibda bir-raba' eċċezzjoni li qegħda ssir minn din tal-aħħar, fejn tissottometti li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom kollha.

14. Il-Qorti mill-ewwel tagħraf li din il-prova ma saritx b'mod konvinċenti. Jirriżulta mid-denunzja li ġiet debitament ippreżentata lill-Kummissarju tat-

[9] Dok. PM2 *a fol.* 1 sa 8.
[10] Dok. PM1 *a fol.* 225.
[11] Dok. NJT2 *a fol.* 228.

Taxxi Interni fil-15 ta' Jannar, 1980 mir-rikorrenti Irene Bache[12] fir-rigward tal-wirt ta' ommha, li hi u ħuha r-rikorrent Nicholas Jensen wirtu 4/5 ishma ndiviżi mill-*utile dominium* temporanju tal-fond hekk kif dan dak iż-żmien kien jagħmel parti mill-proprjetà nru. 29 f'Buskett Road, Rabat, liema konċessjoni kellha tagħlaq xi tletin sena wara, u kienet soġġetta għad-dritt ta' użufrutt favur Helen Miles.[13] Fin-nuqqas ta' prova ulterjuri ċara u inekwivoka min-naħa tar-rikorrenti dwar kif huma effettivament akkwistaw l-ishma indiviżi fil-fond wara li għalqet tali konċessjoni sub-enfitewtika, kemm kif huma allegaw fir-rikors promotur tagħhom *in piena* proprjetà, jew kif sussegwentement sostnew fir-rikors tagħhom tat-23 ta' Jannar, 2023, dejjem permezz tal-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika, il-Qorti tikkunsidra li llum saħansitra għalaq iż-żmien tal-imsemmija konċessjoni sub-enfitewtika, u huma m'għandhom l-ebda titolu fuq il-proprjetà għar-rigward ta' dawk l-ishma. L-istess għandu jingħad fir-rigward tas-sehem rimanenti ta' 1/5 li r-rikorrenti akkwistaw mingħand Mario Galea Testaferrata permezz ta' kuntratt ta' xiri tal-15 ta' Lulju, 1998[14], fl-atti tan-Nutar Francis Micallef, fejn ġie dikjarat li r-rikorrenti kienu qegħdin jakkwistaw is-sehem ta' 1/5 tal-*utile dominium* temporanju tal-fond għar-rimanenti sbatax-il sena. Il-Qorti tirrikonoxxi l-fatt li r-rikorrenti għamlu tentattiv sabiex jistabbilixxu d-debita prova lejn l-aħħar tal-proċeduri odjerni li l-konċessjoni subenfitewtika m'għalqitx u dan permezz tal-preżentata ta' żewġ atti, iżda xorta waħda huma jonqsu li juru kif il-fond iddevolva għal fuq ommhom mill-wirt ta' Joseph Edward Henry Gatt, u jekk l-estensjoni tal-konċessjoni enfitewtika kellhiex tapplika allura anki fil-konfront tas-suċċessuri tal-istess Joseph Edward Henry Gatt.

---

[12] *Supra.*
[13] Ara *fol.* 70.
[14] *Supra.*

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tilqa' ir-raba' eċċezzjoni tal-intimata Mifsud, u tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontrihom.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur