MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Settembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 344/2022 LM

Marcus Scicluna Marshall (K.I. nru. 617564(M)) u
Romina Scicluna Marshall (K.I. nru. 617664(M))

vs.

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors Kostituzzjonali mressaq fit-23 ta' Ġunju, 2022, mir-rikorrenti **Marcus Scicluna Marshall (K.I. nru. 617564(M)) u Romina Scicluna Marshall (K.I. nru. 617664(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond Flat 18, Balluta Buildings, San Ġiljan u dana kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.*
2. *Illi r-rikorrenti, permezz ta' kuntratt tal-erbatax (14) ta' Diċembru tas-sena elf disa' mija tlieta u sittin (1963), kif ħa jiġi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża,*

kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €186.34, lil Joseph Portelli, illum mejjet.

3. *Illi sa mill-mewt ta' Joseph Portelli, il-fond imsemmi huwa vakanti u ilu hekk sa mit-tletin (30) ta' Ġunju tas-sena elfejn u tmienja (2008).*
4. *Illi minkejja li din il-kirja kienet tiskadi minn sena għal sena, Joseph Portelli kien jirrisjedi fil-fond in kwistjoni permanentement bħala inkwilin u dana bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.*
5. *Illi għalhekk, effettivament ir-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, qabilhom, ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, minkejja li t-terminu lokatizju kien jiskadi minn żmien għal żmien u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' kera huwa sinallagmatiku.*
6. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġie mogħti lilhom kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond.*
7. *Illi l-protezzjoni mogħtija lil Joseph Portelli bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkrejawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan minħabba li Joseph Portelli meta kien inkwilin kien qiegħed iħallas kera rriżorja meta wieħed jikkunsidra l-valur lokatizju tal-fond fis-suq f'dawn l-aħħar snin.*
8. *Illi l-livell baxx tal-kera, 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 ikkrejaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*
9. *Illi r-rikorrenti ma kellhomx rimedju ordinarju effettiv stante illi huma ma setgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq f'dawn l-aħħar snin, stante illi dak li effettivament huma setgħu jirċievu huwa dak kif limitat bl-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*
10. *Illi għaldaqstant, ir-rikorrenti qegħdin jipproċedu b'din il-kawża kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati għalihom, inkluż il-ħlas tad-danni.*
11. *Illi d-disposizzjonijiet tal-liġijiet in eżami ċaħħdu lir-rikorrenti mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom stante li matul il-lokazzjoni* de quo *mhux biss ikkontrollaw*

*il-*quantum *li l-istess rikorrenti setgħu jirċievu bħala kera iżda anke r-ripreża tal-fond.*

12. *Illi fiċ-ċirkostanzi, hija l-umli fehma tar-rikorrenti li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi, kontra l-intimat kawża tal-leżjoni li qed sofru minħabba leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkrejax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

13. *Għalhekk qiegħed isir dan ir-rikors.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti, prevja kull dikjarazzjoni oħra xierqa u opportuna, jogħġobha:

1. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

2. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni fil-passat tal-fond Flat 18, Balluta Buildings, San Ġiljan, a favur Joseph Portelli, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009, b'mod partikolari iżda mhux limitatament għall-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u liġijiet oħra viġenti iledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

3. *Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;*

4. *Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn* inter alia *ma ġiex kkrejat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma rriflettitx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;*

5. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

6. *Tikkundanna lill-intimat iħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż"

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fit-8 ta' Awwissu, 2022, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova:*
   a. *tat-titolu li għandhom fuq il-fond Flat 18, Balluta Buildings, San Ġiljan; u*
   b. *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq kienet regolata bil-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**;*
2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea u **tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju, **l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont ma jipprovdi **l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni**;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, minkejja illi t-talbiet fir-rikors promotur ma jispeċifikawx jekk hux qiegħed jiġi attakkat it-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021, f'ogni każ li l-lanjanzi tar-rikorrenti jinsabu diretti wkoll kontra t-tħaddim tal-artikoli li ġew introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-esponent jeċepixxi illi tali azzjoni hija intempestiva u superfiċjali stante li minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorrenti għadhom lanqas biss ittentaw jagħmlu użu mir-rimedju li daħal fis-seħħ permezz ta' tali emendi;*
5. *Illi fi kwalunkwe każ, dejjem jekk dina l-Onorabbli Qorti ma ssibx illi l-lanjanzi tar-rikorrenti diretti kontra t-tħaddim tal-Att XXIV tal-2021 huma intempestivi u superfiċjali, l-esponent jeċepixxi illi l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li dawn jikkrejaw bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilini. B'analoġija mal-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXVII tal-2018 illi jirrigwardaw il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi l-ġodda li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 li jirregolaw il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan pressoche identiku u għalhekk in linea mal-ġurisprudenza nostrata kostanti fir-rigward tal-emendi tal-2018 għall-Kap. 158, m'għandhux jirriżulta illi tali*

emendi jilledu l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni;

6. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn it-30 ta' April, 1987 sat-30 ta' Ġunju 2008 u ċioe' mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data ta' meta l-inkwilin ivvaka l-fond;*

8. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tas-7 ta' Ottubru, 2022, ġie maħtur i**l-Perit Ivan Giordano** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-2 ta' Novembru, 2022, u ħalfu fil-15 ta' Novembru, 2022.

Rat id-digriet tagħha tal-11 ta' Jannar, 2023, fejn ċaħdet it-talba tar-rikorrenti għal korrezzjoni fir-rikors promotur.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-3 ta' Marzu, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet rispettivi.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

3. Jirriżulta li r-rikorrenti huma sidien il-proprjetà tal-appartament numru tmintax (18) formanti parti minn 'Balluta Buildings', f'Triq San Ġiljan, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'] liema fond ippervjena lilhom mill-wirt ta' missier ommhom il-Markiż Giovanni Battista sive John Scicluna li miet fl-14 ta' Frar, 1970, b'testment sigriet[1], kif soġġett għall-użufrutt ta' ommhom Angela sive Mignon armla ta' Alan Marshall, li mietet fil-5 ta' Marzu, 2019, b'testment tat-30 ta' Mejju, 2002, u ieħor sigriet li ġie depożitat fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) fl-4 ta' Ġunju, 2002. Jgħidu li huma kienu kkonċedew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera versu l-ħlas ta' €186.34 lil ċertu Joseph Portelli, li llum ġie nieqes u għalhekk l-imsemmi fond ilu vojt sa mit-30 ta' Ġunju, 2008. Jirrilevaw li għalkemm il-fond kien ġie mikri b'mod li l-kirja kienet tiskadi minn sena għall-oħra, Joseph Portelli kien baqa' jgħix fih b'mod permanenti bħala inkwilin bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk isostnu li huma, u anki l-antekawża tagħhom ġew spussessati mid-dritt tal-użu tal-fond, u ġew soġġetti għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Dan kollu jgħidu wassal sabiex intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, anki fejn huma ma ngħataw l-ebda kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-fond. Jikkontendu li l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin permezz tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Att X tal-2009 mhijiex ġusta u ma tagħtix lok għal bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, tant li huma jiksru l-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l quddiem 'il-Kostituzzjoni'] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni']. Ikomplu jispjegaw li meta

[1] Ara kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri tas-17.03.16 Dok. PB1 *a fol.* 10.

Joseph Portelli kien għadu jirrisjedi fil-fond bħala inkwilin, huwa kien qiegħed iħallas kera irriżorja, u dan ikkunsidrat il-valur lokatizju tal-fond fis-suq f'dawn l-aħħar snin. Jikkontendu li l-livell baxx tal-kera, in-nuqqas ta' salvagwardji proċeduriali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta fl-aħħar deċenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, ħolqu piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti. Iżidu jgħidu li huma ma kellhom l-ebda rimedju ordinarju effettiv sabiex iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq, u dak li setgħu jirċievu kien limitat skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. Għalhekk huma qegħdin jintavolaw il-kawża odjerna sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma ntitolati għalihom, anki permezz tal-ħlas ta' danni fejn huma għandhom jirċievu kemm danni pekunjarji, u anki danni morali, bl-imgħaxijiet. Huma b'hekk jitolbu sabiex din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li dawn il-fatti u l-kirja in kwistjoni, flimkien mad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, tal-Att X tal-2009, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, u dawk l-oħra viġenti, huma bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u/jew mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Jitolbu lil din il-Qorti sabiex tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex jitħarsu dawn id-drittijiet fundamentali tagħhom. Talbu wkoll li l-Qorti tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom riżultat tal-ksur tal-istess drittijiet fundamentali, u b'hekk tillikwida tali kumpens u danni pekunjarji u mhux pekunjarji, filwaqt li tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat għall-ħlas tagħhom, bl-imgħax sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjeż.

4. L-intimat l-Avukat tal-Istat jilqa' billi jeċċepixxi (a) preliminarjament li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond u anki tal-kirja

in kwistjoni u li din hija soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69; (b) m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-każ odjern kien hemm biss kontroll fl-użu tal-fond skont il-parametri permessi; (ċ) l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba dak li jiddisponi għalih is-subartikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni fejn il-Kap 69 u l-Kap 16 kienu daħlu fis-seħħ qabel l-1962; (d) jekk l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett ukoll kontra t-tħaddim tal-artikoli tal-liġi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-azzjoni odjerna hija intempestiva għaliex ir-rikorrenti għadhom ma pprevalixxewx ruħhom mir-rimedji li daħlu fis-seħħ bis-saħħa ta' dan l-Att; (e) l-emendi l-ġodda mhumiex leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għaliex dawn joħolqu bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini; (f) l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; (ġ) jekk din il-Qorti ssib ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, dan jista' biss ikun fir-rigward tal-perijodu bejn it-30 ta' April, 1987, kif stabbilit bl-artikolu 7 tal-Kap. 319 u t-30 ta' Ġunju, 2008, li hija d-data meta l-inkwilin ma baqax jgħix fil-fond; (h) salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Provi u riżultanzi

5. Permezz ta' nota ppreżentata fit-3 ta' Awwissu, 2022, ir-rikorrenti ppreżentaw affidavit ta' Pamela Bezzina[2], kopja ta' estratt mill-att ta' diviżjoni magħmul fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri fis-17 ta' Marzu, 2016[3], u kopja ta' żewġ testmenti ta' ommhom.[4]

[2] Dok. PB *a fol.* 8.
[3] *Supra.*
[4] Dok. PBS *a fol.* 68.

6. Fl-affidavit tagħha, ix-xhud **Pamela Bezzina** spjegat li l-professjoni tagħha hija dik ta' *accountant,* u li hija mpjegata mar-rikorrent sabiex tieħu ħsieb ix-xogħol tal-uffiċċju li huwa nkarigat mill-amministrazzjoni ta' dik il-proprjetà tal-Markiż John Scicluna li kienet misset lill-istess rikorrent u lil oħtu Romina Scicluna Marshall. Spjegat li r-rikorrent u oħtu jgawdu nofs sehem indiviż kull wieħed mill-fond kif jidher mill-att ta' diviżjoni, fejn ommhom li llum hija mejta, kien messa l-fond in kwistjoni kif indikat taħt il-Porzjon B fl-istess att. Qalet li r-rikorrenti huma l-eredi ta' ommhom skont kif jirriżulta mit-testment. Irrilevat li l-fond kien ingħata b'titolu ta' kera fl-14 ta' Diċembru, 1963, lil ċertu Joseph Portelli li llum huwa mejjet, u spjegat li bl-awmenti skont il-liġi, ir-rikorrenti kienu qegħdin jirċievu mingħandu €186.34 fis-sena biss fiż-żmien qabel miet l-imsemmi inkwilin. Qalet li llum il-fond kien vojt u għalhekk ir-rikorrenti ma kienu qegħdin jirċievu l-ebda kera. Tikkontendi li l-kera li kienet titħallas kienet waħda baxxa, ikkunsidrat il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, fejn ir-rikorrenti kienu ġew ukoll spussessati b'mod indefinit mill-fond mingħajr m'għandhom rimedju ordinarju effettiv sabiex tiġi ndirizzata l-inġustizzja li l-familja tagħhom sofriet għal kważi seklu. Għalhekk kienet qegħda ssir il-kawża odjerna, fejn kienu qegħdin jintalbu danni pekunjarji u anki dawk morali kkawżati lis-sidien għal snin twal riżultat tal-leġislazzjoni inġusta u mhux ekwa, li ma ħallietx bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

7. Permezz ta' nota ppreżentata fid-9 ta' Novembru, 2022, ir-rikorrenti esebew kopja ta' kuntratt ta' enfitewsi tal-14 ta' Diċembru, 1963, fl-atti tan-Nutar Francis Micallef[5], kopja ta' kuntratt ta' kera tat-22 ta' Diċembru, 1981[6], u kopja ta' reġistru b'annotamenti dwar il-ħlas.[7]

---

[5] Dok. PB3 *a fol.* 94.
[6] Dok. PB4 *a fol.* 98.
[7] Dok. PB5 *a fol.* 99.

8. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Ivan Giordano** ppreżenta r-rapport tiegħu[8] fit-2 ta' Novembru, 2022. Wara li ddikjara li huwa kien aċċeda fil-fond fl-10 ta' Ottubru, 2022, spjega li l-imsemmi fond għandu entratura minn Triq il-Karmelitani ġewwa San Ġiljan fejn l-intrata twassal għall-parti komuni tal-binja prestiġjuża magħrufa bħala 'Balluta Buildings'. Spjega li din il-binja għandha valur partikolari u pjuttost rari, u tinstab f'*Residential Area NHHO 01* li jagħmel parti minn *Urban Conservation Area* u minn *Scheduled Property Area.* Stqarr li l-binja hija skedata bħala *Grade 1 Building,* li jidher li din kienet diġà nbniet qabel l-1967. Qal ukoll li l-fond huwa wieħed residenzjali aċċessibbli mil-parti komuni tal-blokk fejn hemm *lift* żgħir, u jinsab fit-tielet sular fuq Triq il-Karmelitani u fir-raba' sular fuq Pjazza Balluta. Għal dak li jirrigwarda l-ambjenti diversi tal-fond, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex ta deskrizzjoni tagħhom, u żied jgħid li l-fond huwa msaqqaf bi travi tal-ħadid mirdumin, u xorok, filwaqt li l-art hija mgħottija b'madum tas-siment bid-disinn tipiku Malti. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju aċċenna fuq il-valur prestiġġjuż ta' dan il-fond, u ta deskrizzjoni wkoll tal-binja nnifisha fejn jinsab. Irrileva li meta aċċeda fih, kienu qegħdin isiru xi xogħlijiet u għalhekk il-finituri ma kienux fi stat tajjeb, fejn is-sistema tad-dawl u tal-ilma probabbilment kienet ser terġa' ssir mill-ġdid wara li jitlestew ix-xogħlijiet strutturali u ta' restawr. Osserva li kien hemm bosta konsenturi fil-ħitan u fis-soqfa, u anki xi xorok maqsumin fis-soqfa fejn kien hemm evidenti xi tbajja u sadid f'partijiet mit-travi mirdumin. Għall-bqija qal li l-binja kienet strutturalment waħda tajba. Stqarr li l-binja hija konformi mal-liġijiet sanitarji u li kien hemm diversi permessi fir-rigward tal-binja, inkluż alterazzjonijiet strutturali u anki restawr tal-faċċata u tibdil ta' xi aperturi tal-injam, filwaqt li PA/01657/20 kien ikopri restawr u alterazzjonijiet strutturali tal-fond. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li sabiex wasal għall-istima tiegħu

[8] *A fol.* 103 *et seq.*

tal-fond, huwa applika l-metodu komparattiv billi kkunsidra proprjetajiet simili fil-lokalità u b'hekk wasal għal valur ta' €1,800,000 rilevanti għas-sena 2022. B'applikazzjoni tal-*Property Prices Index (based on advertised prices)* tal-Bank Ċentrali ta' Malta, seta' wkoll jgħid li l-fond kellu valur ta' €1,050,000 fis-sena 2008. Minn hawnhekk għadda sabiex elenka l-valuri lokatizji tiegħu għas-snin 1987 sa 2008. B'risposta għall-mistoqsijiet magħmulin in eskussjoni tiegħu mill-intimat Avukat tal-Istat, il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega għaliex huwa seta' jassumi li l-finituri tal-fond kienu fi stat tajjeb. Huwa għamel riferiment għal dak li kien iddikjara fir-rapport tiegħu mistoqsi kif evalwa il-valur lokatizju tal-fond u l-valur innifsu applikabbli għas-sena 2008, u żied igħid li għamel ukoll verifika permezz tal-*Property Prices Index (based on advertised prices).* Għall-mistoqsija jekk huwa setax jara jekk il-fond kienx f'stat tajjeb bejn is-snin 1987 u 2008, wieġeb li huwa ma kellu l-ebda aċċess, u ma kellux raġuni għaliex iżur dan il-fond waqt dan il-perijodu. Ikkonferma li l-fond ma kienx abitabbli meta huwa kien aċċeda fih. Spjega li l-valur fis-suq preżenti ma kienx jistrieħ primarjament fuq l-istat tal-finituri, u wieħed kellu jqis il-pożizzjoni tal-fond u fatturi oħra li aċċenna fuqhom fir-rapport tiegħu. Iddikjara li din it-tip ta' proprjetà prestiġjuża f'San Ġiljan, bil-faċċata b'veduti ta' Balluta Bay u li tagħmel parti tal-binja ikonika 'Balluta Buildings', dejjem kellha valur għoli marbuta magħha. Qal li huwa kien ħa in konsiderazzjoni proprjetajiet adjaċenti jew fil-viċin, iżda minħabba li l-binja hija unika, dan kien għamilha diffiċli li jagħmel paragun. Irrileva li huwa kien tkellem ma' xi aġenti tal-proprjetà li spjegawlu li fil-2018, proprjetà oħra fl-istess binja komparabbli mal-fond kienet saret it-talba għaliha ta' €2,800,000 u nbiegħet ftit wara għal ftit inqas. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonferma li huwa kien straħ mhux biss fuq il-potenzjal tal-proprjetà, iżda anki il-preġju tagħha, ir-rarità, il-pożizzjoni u l-valur arkitettoniku u storiku li

għandha. Ikkonferma li fl-opinjoni tiegħu fis-sena 2008, il-fond kellu valur ta' €1,050,000.

Konsiderazzjonijiet legali

9. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat, fejn jikkontendi li r-rikorrenti għandhom iressqu prova tal-allegat ftehim tal-kirja, u li din hija soġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-intimat Avukat tal-Istat jissottometti li l-azzjoni odjerna għandha tfalli għaliex irriżulta biċ-ċar li r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-inkwilin Joseph Portelli ma kinitx waħda ta' kirja, iżda li l-fond kien soġġett għal konċessjoni enfitewtika. Wara li jiċċita dak li ntqal minn din il-Qorti kif diversament ippreseduta f'okkażjonijiet oħra, l-intimat Avukat tal-Istat jiddikjara li huwa mhuwiex ser jgħaddi sabiex jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu dwar l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ġaladarba rriżulta li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 mhumiex applikabbli għall-kirja in kwistjoni

10. Il-Qorti tagħraf li m'hemmx dubju li r-rikorrenti mhumiex qegħdin jikkontestaw il-fatt li l-Ordinanzi dwar il-Kera mhumiex applikabbli fir-rigward tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Saħansitra kienu huma stess li kif ingħad aktar lura, ippreżentaw rikors b'talba sabiex jikkorreġu l-iżball tagħhom fir-rikors promotur. Fid-dawl ta' dak li jiddisponi għalih b'mod ċar u inekwivoku l-artikolu 5 tal-Kap. 158, il-Qorti tgħid li t-talbiet tar-rikorrenti kif imsejsa fuq il-Kap. 69 ma jistgħux jirnexxu, u għalhekk tirriżulta ġustifikata l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Stante li l-imsemmija eċċezzjoni ġaladarba milqugħa ġġib fix-xejn it-talbiet tar-rikorrenti, din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

1) **Tilqa' il-parti (b) tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu; u**

2) **Tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.**

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu fl-intier tagħhom mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur