QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Seduta ta' nhar il-Ħamis
Tmienja u għoxrin (28) ta' Settembru 2023

Rikors Numru 195/2020 FDP

Fl-ismijiet

Josephine Tabone (detentriċi tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0505163 (M)); Bernardina sive Benna Sciberras (detentriċi tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0192542 (M)); John Sciberras (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0470967 (M)); u Nathalie Sciberras (detentriċi tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0082074 (M))

vs

L-Avukat ta' l-Istat; Anthony Caruana (detentur tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0044470 (M)); Marthese Caruana (detentriċi tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0040772 (M)); Sheryl Caruana (detentriċi tal-karta ta' l-identità bin-numru: 0447594 (M)) u Lorraine Caruana (detentriċi tal-karta ta' l-identità bin-numru: 516796 (M))

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 7 ta' Settembru 2020, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

> *Illi l-esponenti huma proprjetarji tal-fond ossija appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) fit-tieni sular, formanti parti minn blokk bin-numru uffiċjali tnejn u sebgħin (72) jismu "Saviour Flats" fi Triq San Bernard, Marsa illi ippervjena lilhom b'wirt u dan kif jirriżulta minn att ta' dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi ta' nhar is-6 ta' Jannar, 2012. Kopja ta' dan l-att qiegħda tiġi hawn annessa w immarkata bħala "*<u>*Dokument JT1*</u>*";*

Illi tali fond huwa mikri lill-intimat Anthony Caruana u ilu hekk mikri sa minn qabel is-sena 1995 bil-kera ta' mitejn Euro (€200) fis-sena jew kwalunkwe ammont ieħor verjuri illi huwa dovut b'riżultat ta' l-operat tal-liġi tal-kera kif inhi llum;

Illi l-esponenti huma obbligati bil-liġi illi jġeddu il-kirja indefinittivament minħabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess Kap, u għalhekk l-esponenti la jistgħu jirriprendu l-pussess tal-fond tagħhom u lanqas għandhom aspettattiva raġjonevoli meta l-pussess ta' tali fond jista' qatt jingħata lilhom;

Illi inoltre l-kera hija iffissata mil-liġi u ma tistax tinbidel, minkejja illi l-prezzijiet fis-suq dejjem jogħlew u llum il-ġurnata teżisti diskrepanza enormi bejn il-kera annwali mill-fond in kwistjoni u d-dħul li l-istess fond jista' jġib fuq is-suq miftuħ;

Illi minkejja d-dħul fis-seħħ ta' l-Att X tas-sena 2009, inkluż l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex tiġi imtaffija l-inġustizzja li l-liġijiet speċjali tal-kera ħalqu versu s-sidien tal-proprjetà, dan l-Att effettivament ma jgħinx lill-esponenti għar-raġuni illi dak l-artikolu jgħid illi fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, il-kera għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita;

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

Illi b'dan il-mod, f'dawn iċ-ċirkustanzi u minħabba l-istess liġijiet speċjali tal-kera, inklużi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponenti ġew u qegħdin jiġu imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma qegħdin jingħataw kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess ta' l-istess proprjetà tagħhom;

Illi għalhekk fil-konfront ta' l-esponenti ġie miksur, qiegħed ikompli jiġi miksur u x'aktarx ser ikompli jiġi miksur l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta u dana prinċiparjament billi: (i) ir-relazzjoni lokatizzja bejn l-esponenti u l-intimati Caruana ġiet u baqgħet tiġi imposta fuq l-esponenti b'mod obbligatorju u (ii) l-kera hija waħda ferm baxxa kif hawn fuq spjegat;

Illi l-esponenti umilment jirrilevaw illi dina s-sitwazzjoni irregolari bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom hawn fuq invokati temani mit-tħaddim

tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u dina l-Onorabbli Qorti ma tistax tkompli tawtorizza t-tħaddim ta' liġi fejn l-applikazzjoni tagħha kienet, għadha u ser tibqa' tkun leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

Għal dawn ir-raġunijiet kollha, l-esponenti umilment jitolbu illi dina l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

(i) fl-ewwel lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti senjatament ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(ii) fit-tieni lok, tiddikjara u tiddeċiedi illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini), b'mod partikolari l-artikolu 3 ta' l-istess, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikati għall-każ ta' l-esponenti jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

(iii) fit-tielet lok, tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali ta' l-esponenti hekk kif garantiti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u taħt il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali u dana inkluż iżda mhux limitatament billi

a. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimati Caruana ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond ossija appartament internament immarkat bin-numru tnejn (2) fit-tieni sular, formanti parti minn blokk bin-numru uffiċjali tnejn u sebgħin (72) jismu "Saviour Flats" fi Triq San Bernard, Marsa fuq il-protezzjoni mogħtija lilu bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta (L-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini) li, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti ma' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll li hemm mal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, għandha titqies bla effett bejn il-partijiet;

b. tordna l-iżgumbrament ta' l-intimati Caruana mill-imsemmi fond;

c. *tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu d-danni materjali inklużi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera imħallsa mill-inkwilin u*

d. *tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens u danni sofferti mill-esponenti minħabba vjolazzjonijiet tad-drittijiet fundamentali tagħhom;*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali kontra l-intimati.

2. Rat illi fl-14 ta' Ottubru 2020, l-intimati **Caruana** irrispondew għal dak mitlub billi qajjmu is-segwenti difiżi:

 1. *Illi l-esponenti jeċċepixxu preliminarament illi r-rikorrenti naqsu milli jipprovdu prova tat-titolu tagħhom fuq il-propjeta in kwistjoni stante li dikjarazzjoni causa mortis mhix prova suffiċjenti fuq titolu ta' propjetà;*

 2. *Illi l-esponent jeċċepixxu ukoll in via preliminari illi r-rikorrent naqas milli jeżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavola dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;*

 3. *Illi l-esponenti m'humiex leġittimu kuntraditturi fil-kawża odjerna stante li huma ma jistgħux iwieġbu għal-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem hekk kif huwa obbligu tal-istat li jipprotegi dawn id-drittijiet u tul is-snin li l-esponenti okkupaw il-fond mertu ta' din il-kawża huma dejjem ottemperaw ruħhom mal-liġijiet viġenti minn żmien għal-żmien u għaldaqstant ma jistgħux ikunu huma li jagħmlu tajjeb għal liġijiet li saru tul is-snin u li allegatament jiksru id-drittijiet fundamentali tal-bniedem ;*

 4. *Illi l-esponenti Sheryl Caruana u Lorraine Caruana, ulied l-esponenti Anthony Caruana u Marthese Caruana lanqas ma huma leġittimi kuntraditturi hekk kif il-kera ma ssejjaħx lilhom, iżda ssejjaħ lill-ġenituri tagħhom, li huma l-inkwilini rikonoxxuti, il-mera possiblilita li xi darba dawn ikomplu il-kirja mhix suffiċjenti biex jiġu istitwiti proċeduri kontra tagħhom u għalhekk għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

 5. *Illi in via preliminari ukoll u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-kirja fuq il-fond in kwistjoni hija protetta bl-operazzjoni tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta u mhux permezz tal-Kap 69 kif propost fir-rikors promotur u dan hekk kif l-esponenti akkwistaw permezz ta' kuntratt in atti tan-nutar Dottor Joseph Tabone datat 25 ta' Lulju 1992, il-perjodi rimanenti minn enfitewsi temporanja ta' wieħed u għoxrin sena dekorribli mill-21 ta' Diċembru tas-sena 1989 ikkreat permezz ta' kuntratt in atti tan-nutar Dottor Angelo Sammut bejn Emanuel Brincat u l-konċedent Anthony Sciberras proprio et nomine (konċessjoni enfitewtika temporanja u bejgħ ta' enfitewsi temporanja annessi u mmarkati Dok A u Dok B rispettivament) ;*

 6. *Illi l-esponent Anthony Caruana xtara dan il-perjodu rimanenti taċ-ċens mingħand Marco Brincat li kien xtara il-perjodi rimanenti mingħand Emanuel Brincat permezz ta' kuntratt in atti tan-nutar Dottor Francis Micallef datat 2 ta' Awwissu 1991(kuntratt anness u mmarkat Dok C);*

7. *Illi għaldaqstant in vista tas-*suespost*, l-azzjoni odjerna hija improponibbli hekk kif hija ibbażata fuq provvedimenti tal-liġi li ma japplikawx għall-każ odjern u għaldaqstant din l-Onorabbli Qorti għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-talbiet ippreżentati;*

8. *Illi mingħajr preġudizzju għall-eċċezjonijiet preliminari, l-esponenti jeċċepixxu illi huma jgawdu minn kirja protetta ai termini ta' artikolu 12 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta u li huma dejjem ottemperaw ruħhom ma' dak li tipprovdi l-liġi;*

9. *Illi sas-sena 2010 l-esponenti kienu għadhom fil-perjodu kontrattwali tal-konċessjoni enfitewtika;*

10. *Illi b'risposta għal dak indikat fir-rikors promotur, mhux minnu illi l-esponenti kienu jħallsu l-kera ta' mitejn ewro (€200) fis-sena stante li sa miż-żmien meta l-esponenti kienu jokkupaw il-fond b'titolu ta' enfitewsi, dawn dejjem ħallsu l-ammont ta' sittin lira Maltin (Lm60) kull sitt xhur, liema ammont huwa ekwivalenti għal mija u erbgħin ewro (€140) u sa mill-2012 bdew iħallsu is-somma ta' mija u sitta u erbgħin ewro (€146) kull sitt xhur kif mitlub mis-sid, liema ħlas dejjem sar fil-ħin u ġie aċċettat mingħajr ebda riżerva;*

11. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, ir-rikorrenti ma ġarrab ebda ksur abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li kemm il-kap 69, kemm il-Kap 16 u kemm il-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tas-sena 1962 u għaldaqstant l-artikolu 37 m'għandux ifixkel il-ħidma tal-imsemmija liġijiet u dan ai termini tas-subartikolu (9) tal-artikolu 47 tal-Kostituzzjoni;*

12. *Illi in oltre ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hekk kif l-artikolu 37 innifsu, senjament fis-sub artikolu (2)(f) jipprovdi illi "Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà bħala inċidentali għal kirja ...";*

13. *Illi r-rikorrenti lanqas ma ġarrab ksur tal-artikolu 1 tal-ewwel protocol tal-Konvenzjoni Ewropea kif trasposta fil-Kap 319 tal-liġijiet ta' Malta, stante li l-istess artikolu fil-proviso jipprovdi illi "d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali";*

14. *Illi Qorti Ewropea tad-drittijiet tal-bniedem kif ukoll il-Qrati Kostituzzjonali dejjem pronunċjaw ruħhom fis-sens illi l-liġijiet li jillimataw l-użu ta' propjeta privata għal-għan pubbliku jew soċjali għandhom ifittxu li jikkreaw fair balance bejn id-drittijiet tas-sidien u dak tal-inkwilin;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak gia espost l-esponenti jeċċepixxu li dak il-bilanċ jista' faċilment jintlaħaq stante li għall-każijiet ta' kirjiet protetti bl-artikolu 12 tal-Kap 158, bħal ma hija il-kirja in kwistjoni, il-leġiżlatur permezz tal- Att XXVII tal-2018 provda mekkaniżmu fejn is-sid permezz*

tat-tħaddim ta' dan il-mekkaniżmu, jista' jara li dan il-bilanċ jintlaħaq, liema mekkaniżmu kien dikjarat mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali permezz ta' sentenza fl-ismijiet Gerald Camilleri et vs Avukat Generali et deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020, li jirrispekja il-principji tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

16. *Illi għaldaqstant ma jistgħux ir-rikorrenti jippretendu li għandhom mekkaniżmu leġittimu u li jirrispekkja l-bilanċ bejn is-sidien u l-inkwilin, ma jagħmlux użu minnu, u minflok jitolbu żgumbrament mill-fond permezz ta' kawża kostituzzjonali.*

17. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq eċċepiti, il-kawża odjerna hija waħda frivola u vessatorja;*

18. *Illi għaldaqstant it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda in toto;*

19. *Salv eċċezzjonijiet oħra;*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, min issa inġunti in subizzjoni.

3. Rat illi fid-19 ta' Ottubru 2020, l-intimat **Avukat tal-Istat** irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jiġi allegat li bit-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment l-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta` Malta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Kap 319. L-ilment tar-rikorrenti huwa fis-sens li wara li għalqet il-kirja oriġinali huma kellhom jidħlu f'kirja sfurzata mal-intimati Caruana mingħajr dritt li jieħdu lura l-fond u mingħajr lanqas qegħdin jirċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa l-post fuq is-suq u kemm jiswa l-valur li bih jista' jinkera li kieku ma kienx imħares bil-liġijiet speċjali;*

2. *Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;*

3. *Illi in vena preliminari r-rikorrenti iridu jġibi l-aħjar prova rigward it-titolu li għandom fuq il-fond mertu ta` din il-kawza u cioe` tal-appartament internament bin-numru tnejn (2) fit-tieni sular, formanti parti minn blokk bin-numru uffiċjali tnejn u sebgħin (72) jismu 'Saviour Flats' fi Triq San Bernard, Marsa;*

4. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għadhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

5. *Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "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)…";*

6. *Illi barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjeta`;*

7. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjeta' ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjeta' demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żġur mhux il-każ;*

8. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt.[1] Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjeta` li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

9. *Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;*

10. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li*

[1] Dan jingħad ukoll fir-rigward tal-punti (ċ) u (d) tat-tielet talba rikorrenti.

fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

11. *Illi huwa risaput li l-Qorti Ewropeja stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta'* ***Amato Gauci vs Malta*** *rrikonixxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha fl-ismijiet* ***Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et*** *tas-27 ta' Jannar, 2017, qalet illi: "huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom mariġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles";*

12. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbgħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;*

13. *Illi rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;*

14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

    Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

Provi

4. Rat id-dikjarazzjoni 'causa mortis' datata 6 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi eżebita flimkien mar-rikors promotur, fejn ir-rikorrenti kollha wirtu mingħand il-mejjet Giuseppe Sciberras, li kien ir-raġel ta' Benna Sciberras u missier ir-rikorrenti l-oħra, il-propjeta' meritu tal-kawża odjerna. (fol 7 tergo)

5. Rat illi, fuq ordni tal-Qorti, fit-3 ta' Diċembru 2020, l-intimati eżebew kopja tal-ktieb tal-kera bejn it-30 ta' Ġunju 2005 u t-30 ta' Ġunju 2020 (fol 59 sa 73).

6. Rat illi fl-14 ta' Jannar 2021, ir-rikorrenti talbu jżidu talba addizzjonali fir-rikors promotur, liema talba ġiet miċħuda mill-Qorti fit-22 ta' Marzu 2021 (fol 82).

7. Illi fl-24 ta' Marzu 2021, il-Qorti appuntat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fuq il-fond meritu tal-kawża odjerna, u, fuq talba tar-rikorrenti, tqis il-valur lokazzjoni ta' l-istess fond mis-sena 2012 'il quddiem.

8. Rat illi fl-20 ta' Settembru 2021 ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku, li sussegwentement ġie mħallas u maħluf fl-4 ta' Novembru 2021 (fol 95).

9. Rat illi d-domandi in eskussjoni ma sarux.

10. Rat l-affidavit ta' **Nathalie Schembri**, minnha ppreżentata fit-12 ta' April 2022 (fol 20) kif ukoll dokumentazzjoni maħruġa minn Identity Malta in konnessjoni mal-propjetà.

11. Rat illi fis-27 ta' April 2022, il-Qorti dikjarat il-provi rikorrenti magħluqa.

12. Rat l-affidavit ta' **Anthony Caruana**, ippreżentat fil-21 ta' Ġunju 2022 (fol 127) flimkien ma' dokumentazzjoni, ossija ċessjoni tal-konċessjoni emfitewtika ta' 21 sena, oriġinalment mogħtija lil Marco Brincat fil-21 ta' Diċembru 1989, minn Marco Brincat lil Anthony Caruana stess fil-25 ta' Lulju 1992 (fol 130) kif ukoll kopja tal-ktieb tal-kera mit-30 ta' Ġunju 1993 sa 30 ta' Ġunju 2020 (fol 132 sa 162).

13. Rat l-affidavit ta' **Marthese Caruana** ippreżentat fil-21 ta' Ġunju 2022 (fol 127).

14. Rat l-affidavit ta' **Sheryl Caruana** ippreżentat fil-21 ta' Ġunju 2022 (fol 127).

15. Rat l-affidavit ta' **Lorraine Caruana** ippreżentat fil-21 ta' Ġunju 2022 (fol 127).

16. Rat illi fil-21 ta' Ġunju 2022, l-intimati Caruana ddikjaraw illi ma kellhomx aktar provi x'jippreżentaw.

17. Rat illi fl-1 ta' Novembru 2022, l-intimat Avukat tal-Istat ddikjara illi ma kellu ebda kontro eżamijiet jew provi x'iressaq.

18. Rat illi fl-1 ta' Novembru 2022, il-kawża tħalliet għas-sottomissjonijiet.

19. Rat illi fl-1 ta' Frar 2023, ir-rikorrenti ippreżentaw s-sottomissjonijiet tagħhom bil-miktub.

20. Rat illi fl-20 ta' Marzu 2023, l-Avukat tal-Istat ippreżenta s-sottomissjonijiet tiegħu bil-miktub.

21. Rat illi fl-20 ta' Marzu 2023, l-intimati Caruana ippreżentaw is-sottomissjonijet taghhom bil-miktub.

22. Rat illi fl-20 ta' Marzu 2023 il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Fatti tal-każ

23. Jirriżulta li r-rikorrenti Josephine Tabone, John Sciberras u Nathalie Sciberras huma lkoll ulied tar-rikorrenti Benna Sciberras u l-mejjet Giuseppe Sciberras, li miet fl-10 ta' Jannar 2011.

24. Jirriżulta illi b'Dikjarazzjoni Causa Mortis datata 6 ta' Jannar 2012, fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi, r-rikorrenti kollha wirtu l-propjeta' kollha ta' Giuseppe Sciberras, li miet intestat, fosthom "*is-sehem sħiħ tal-appartament internament mmarkat bin-numru tnejn (2) fit-tieni sular, formanti parti minn blokk bl-isem 'Saviour Flats' bin-numru uffiċjali tnejn u sebgħin, fi Triq San Bernard, Marsa, bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, mikri lil terzi persuni b'kirja ta' qalet l-elf disgħa mija ħamsa u disgħin (1995)*"

25. Jirriżulta illi permezz ta' kuntratt datat 25 ta' Lulju 1992 fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, l-intimati Anthony Caruana u Maria Caruana akkwistaw mingħand Marco Brincat, il-kumplament tal-emfitewsi temporanja mogħtija lill-istess Marco Brincat mingħand Giuseppe Sciberras fil-21 ta' Diċembru 1989.

26. Jirriżulta li **wara li skada l-emfitewsi oriġinali**, ossija fil-21 ta' Diċembru 2010, l-intimati konjuġi Anthony u Marthese Caruana baqgħu jirrisjedu fil-post, u għadhom hemm jirrisjedu sa llum il-ġurnata.

Talbiet

27. Jirriżulta ben ippruvat illi r-rikorrenti huma l-uniċi propretarji tal-fond 2, fit-tieni sular, formanti parti minn blokk bin-numru uffiċjali tnejn u sebgħin (72), Saviour Flats, Triq San Bernard, Marsa.

28. Jirriżulta, mill-assjem tar-rikors promotur, illi r-rikorrenti qed jilmentaw mill-applikabilita' fil-konfront tagħhom tal-Artikolu 3 tal-Kap 69, ossija l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini.

29. Jirriżulta illi l-intimati konjuġi Caruana qajjmu bħala eċċezzjoni, preċiżament il-ħames eċċezzjoni tagħhom, illi l-kirja tagħhom kienet protetta bl-applikazzjoni tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ossija l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar.

30. Jirriżulta illi l-Avukat tal-Istat, għalkemm ma qajjimx eċċezzjoni f'dak is-sens, fis-sottomissjonijiet dettaljati tiegħu, irrileva illi mill-provi ħareġ ċar li "l-protezzjoni li jgawdi minna l-inkwilini hija mogħtija permezz tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux kif jisħqu r-rikorrenti, bl-opra tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat

31. Jirriżulta, minn provi prodotti mill-intimati **u mhux** minn provi prodotti mir-rikorrenti, illi l-fond kien oriġinalment mogħti permezz ta' konċessjoni emfitewtika temporanja ta' wieħed u għoxrin (21) sena lil Marco Brincat fil-21 ta' Diċembru 1989.

32. Jirriżulta illi fil-25 ta' Lulju 1992, l-intimati Caruana akkwistaw tali konċessjoni emfitewtika, ossija daħlu fiż-żarbun ta' Marco Brincat u baqgħu jgawdu mill-konċessjoni emfitewtika oriġinali mogħtija lil Marco Brincat fil-21 ta' Diċembru 1989.

33. Jirriżulta ċar ukoll illi, fil-21 ta' Diċembru 2010, ossija meta skadiet il-konċessjoni emfitewtika tal-21 ta' Diċembru 1989, l-intimati Caruana kien għadhom jirrisjedu fil-fond u, bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158, ibbenefikaw mid-dritt mogħti lilhom mill-Kap 158 bħala ċittadini Maltin li kienu qed jokkupaw il-fond bħala residenza ordinarja, u baqgħu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera.

34. **Jirriżulta ċar, għalhekk, illi a differenza ta' dak allegat mir-rikorrenti, l-intimati Caruana ma baqgħux jokkupaw il-fond riżultat ta' dritt mogħti lilhom bis-saħħa tal-Artikolu 3 tal-Kap 69, iżda baqgħu jirrisejdu fil-fond bis-saħħa tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap 158.**

35. Jirriżulta, għalhekk, illi d-difiża mqajjma mill-intimati Caruana w is-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat, timmerita illi tiġi milqugħa.

Ikkunsidrat

36. Il-Qorti tqis illi, qabel ma tgħaddi għad-deċiżjoni finali tagħha, hija għandha tagħmel s-segwenti osservazzjonijiet ulterjuri.

37. Din il-Qorti, l-ewwel u qabel kollox, ma tistax ma tirrilevax illi ma hijiex aċċettabbli li kawżi ta' natura Kostituzzjonali jitmexxew bl-aktar mod leġġer u mhux professjonali minn min jirrediġihom u jmexxihom.

38. Dritt Kostituzzjonali huwa wieħed sakrosant u għandu jiġi trattat b'rispett u lealtà, kemm lejn il-Qrati u, aktar u aktar, lejn min qiegħed jilmenta minn tali ksur, u dana minn min huwa responsabbli li jirrediġi l-atti quddiem il-Qorti u jmexxi l-ilment 'il quddiem – ossija l-Avukat!

39. Il-faqar tal-provi prodotti quddiem dina l-Qorti, fejn l-unika prova prodotta quddiem din il-Qorti kienu Kuntratt ta' Causa Mortis u affidavit ta' sitt paragrafi b'total ta' dsatax-il linja b'kollox, hija indikattiva tal-leġġerezza u nuqqas ta' serjetà applikata minn min kien responsabbli biex imexxi l-kawża.

40. Tali faqar, abbinata mal-fatt li min irrediġa r-rikors lanqas ma kien kapaċi jidentifika korrettement l-ilment li kellu jibbaża l-kawża tal-klijenti tiegħu, u dan peress li indika u talab dikjarazzjoni ta' ksur kkawżata mill-Kap 69 u mhux mill-Kap 158, kif kellu jsir, u sussegwentement, hekk kif induna bl-iżball tiegħu, ipprova jsalva l-posizzjoni tiegħu b'talba għal żieda fit-talbiet li, minn natura tagħha, kienet tmur 'l hinn minn dak pprovdut fl-Artikolu 175 tal-Kap 12, hija turija ta' nuqqas ta' responsabbilta' u kompetenza eżerċitata mill-Avukat, liema nuqqas huwa unikament ta' preġudizzju għall-klijenti tiegħu, li spiċċaw batew il-konsegwenzi tal-inkompetenza tiegħu.

41. Il-Qorti jiddispjaċiha illi ser ikollha tasal għall-konklużjonijiet aktar 'l isfel kontemplati, iżda l-mod żbaljat u erronju kif ġiet indirizzata din il-kawża ma jwassal lill-Qorti għal ebda soluzzjoni oħra għajr illi tiċħad it-talbiet rikorrenti.

Konklużjoni

Il-Qorti,

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

Wara illi rat is-sottomissjonijiet tad-difensur tar-rikorrenti, u tal-abbli difensur ta' l-intimati Caruana kif ukoll tal-Avukat tal-Istat;

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

Tilqa' l-ħames eċċezzjoni ta' l-intimati Anthony Caruana et u għalhekk, la darba l-ksur mitlub kien dak tal-Kap 69 u mhux tal-Kap 158, kif kellu jkun,

Tiċħad it-talba tar-rikorrenti.

Spejjeż tal-proċeduri odjerni ikunu a kariku tar-rikorrenti.

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

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur