MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-8 ta' Mejju, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 94/2023 LM

Elizabeth Cassar (K.I. nru. 13290G), u b'digriet tal-Qorti tas-7 ta' Marzu, 2023, ġew miżjuda John Paul Cassar (K.I. 27288G) u Mary Yvonne Cassar (K.I. 57341G) bħala rikorrenti fil-kawża flimkien ma' Elizabeth Cassar

vs.

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-27 ta' Frar, 2023 mir-rikorrenti **Elizabeth Cassar (K.I. nru. 13290G)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Premess illi r-rikorrenti hija l-proprjetarja tal-fond numru 243, Main Street, Balzan;*

2. *Illi permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Dr. Alexander Grech datat 20 ta' Frar, 1954, l-aventi kawża tar-rikorrenti kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Elena Margherita Gatt, Giovanna sive Jane Gatt, u lill-Kurunell Dottor Joseph Gatt, jew lill-predeċessuri fit-titolu tagħhom, il-fond numru 243, ġewwa Main Street, Balzan – liema fond ġie konċess għall-perijodu ta' tletin (30) sena li beda jiddekorri mill-1 ta' April, 1954;*

3. *U billi fil-mori tal-konċessjoni enfitewtika, permezz ta' skrittura privata datata 23 ta' Marzu, 1979, l-utilisti kkonċedew l-istess fond b'titolu ta' lokazzjoni lil Stanley Castillo, kopja tal-iskrittura hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. A;***

4. *U billi minkejja li l-konċessjoni enfitewtika spiċċat fil-31 ta' Marzu, 1984, Stanley Castillo baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera stante li invoka a favur tiegħu d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li joffru l-protezzjonijiet taħt il-kondizzjonijiet imsemmija fl-istess Kapitolu;*

5. *U billi l-predeċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u ċioe missierha, u z-zija tagħha, kienu permezz tal-kawża fl-ismijiet* It-Tabib Dottor John Cassar u Maria xebba Cassar vs Stanley Castillo *(Avviż Nru. 284/2001), talbu lill-Qorti tal-Maġistrati sabiex* "tikkundanna lill-konvenut li jiżgombra mill-fond 243, Main Street, Balzan, peress li qed jokkupah mingħajr titolu validu fil-liġi";

6. *U billi l-Qorti tal-Appell fil-kawża suċitata ppronunzjat sentenza nhar is-6 ta' Ottubru, 2004 li biha kkonfermat li Stanley Castillo* "Jgawdi titolu validu fil-liġi fuq il-fond 'de quo'. Titolu ta' kirja ġdida estratta mill-vot tal-liġi fl-Artikolu 12(3) tal-Kap. 158". *Kopja tas-sentenza hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. B****;*

7. *U billi, għalhekk l-inkwilin baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera, liema titolu ġie impost fuq ir-rikorrenti u l-predeċessuri fit-titolu tagħha u dan bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-kera kienet tammonta għal erba' mija u dsatax-il euro u disgħa u għoxrin ċenteżmu (€419.29) fis-sena;*

8. *U billi riċentement, l-esponenti ppreżentat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn talbet li l-kera jiġi rivedut għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *U billi fil-mori tal-kawża hawn fuq imsemmija, l-inkwilin Stanley Castillo ddeċieda li jivvaka mill-fond de quo u fil-fatt huwa rrilaxxa l-pussess vakanti tal-fond, u l-kawża ġiet ċeduta fil-5 ta' Diċembru, 2022 kif jirriżulta minn kopja tal-verbal hawn annessa u mmarkata bħala* ***Dok. Ċ****;*

10. *U billi l-konverżjoni awtomatika minn enfitewsi temporanja għal titolu ta' kera, magħdud mar-rata baxxa ta' kera kif premess, huwa manifestement inġust u jilledi d-drittijiet proprjetarji tar-rikorrenti;*

11. *U billi, ir-rikorrenti u l-predeċessuri fit-titolu tagħhom ġew imċaħħda mit-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom tul is-snin preċedenti, stante li l-protezzjoni mogħtija lil Stanley Castillo bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma kkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin in kwantu l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi;*

Għaldaqstant in vista tas-suespost, ir-rikorrenti titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti sabiex salv dawk id-dikjarazzjonijiet u provvedimenti kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, jogħġobha:

1. *Tiddikjara li ġew vjolati d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*
2. *Konsegwentement tillikwida okkorrendo bl-opera ta' periti nominandi kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti, u tordna l-ħlas tal-kumpens likwidat;*
3. *Tagħti kull provvediment u rimedju ieħor xieraq u opportun.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'], li ġiet ippreżentata fis-27 ta' Marzu, 2023, fejn ingħad kif ġej:

"Jesponi bir-rispett:

1. *Illi preliminarjament, l-esponent jeċċepixxi l-karenza tal-interess ġuridiku tar-rikorrenti miżjuda b'awtorizzazzjoni tal-Qorti datata 7 ta' Marzu, 2023, u ċioe John Paul Cassar u Mary Yvonne Cassar, ġialadarba mhuwiex dikjarat illi l-istess rikorrenti għandhom titolu fuq il-fond mertu tal-kawża u kwindi ma jistax ikun hemm ġudikat fil-konfront tagħhom abbażi tal-premessi u t-talbiet kif dedotti fir-rikors promutur;*
2. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu li għandhom fuq il-fond mertu tal-kawża u kif ukoll tal-ftehim ta' kirja mertu tal-lanjanza odjerna, soġġetta għall-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda* in toto *peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

4. *Illi l-ewwel talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea hija insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrent;*

5. *Illi f'kull każ it-talbiet mhumiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, 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;*

6. *Illi fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala li mhumiex leġittimi jew li mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea;*

7. *Illi stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża dik id-dar dekontrollata bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u lanqas li l-kirja favur l-inkwilini għandha tiġi mwaqqfa;*

8. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li illum, bil-miġja tal-artikolu 12B, ir-rikorrenti għandhom kull dritt li jipproċedu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini*

ma ħaqqhomx il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

9. *Illi f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;*
10. *Illi magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid;*
11. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnu mhix mistħoqqa;*
12. *Illi rigward il-perijodu rilevanti għall-fini ta' leżjoni u kumpens, jekk ikun il-każ, l-esponent jirrimarka illi kwalunkwe kumpens li jista' jingħata huwa biss sad-data tal-Att XXVII tal-2018;*
13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dana 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 tat-2 ta' Ġunju, 2023, ġiet maħtura l-**Perit Marie Louise Caruana Galea** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li taċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri 243, Main Street, Balzan [minn issa 'l-fond'], tistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà mill-1 ta' Awwissu, 1987 sal-2021, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit

Tekniku Ġudizzjarju ppreżentat ir-rapport tagħha fit-23 ta' Ġunju, 2023, u ħalfitu fit-30 t'Awwissu, 2023.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

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

3. Ir-rikorrenti Elizabeth Cassar fetħet dawn il-proċeduri bħala proprjetarja tal-fond 243, Main Street, Ħal Balzan [minn issa 'l-fond'], liema fond kien ġie konċess mill-ante-kawża tar-rikorrenti b'titolu ta' enfitewsi temporanja permezz ta' kuntratt tal-20 ta' Frar, 1954 għal perijodu ta' tletin (30) sena. L-enfitewti li kellhom din il-konċessjoni, kienu taw titolu lokatizju fuq dan il-fond lil Stanley Castillo permezz ta' skrittura privata ffirmata fit-23 ta' Marzu, 1979, li baqa' fl-okkupazzjoni ta' dan il-fond sa żmien riċenti. Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hija li minkejja li l-imsemmija konċessjoni enfitewtika temporanja spiċċat fil-31 ta' Marzu, 1984, Castillo baqa' jokkupa l-fond b'titolu ta' kera, wara li invoka favur tiegħu l-protezzjoni *ai termini* tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti spjegat li l-ante-kawża tagħha fetħu proċeduri separati kontra l-inkwilin Stanley Castillo fejn talbu għall-iżgumbrament tiegħu mill-fond, iżda minkejja li l-Ewwel Qorti laqgħet it-talbiet tagħhom, il-Qorti tal-Appell iddeċidiet li l-inkwilin kellu jedd jibqa' jgawdi il-fond b'titolu ta' kera. Ir-rikorrenti qalet li dan ifisser li ġiet imposta fuqha relazzjoni lokatizja, fejn għal għadd kbir ta' snin hi u l-ante-kawża tagħha rċevew kera irriżorja. Qalet wkoll li meta fetħet proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex dan jawmenta l-kera li qiegħda titħallas mill-inkwilin sa massimu ta' 2% tal-valur tal-fond, l-inkwilin minn jeddu rritorna ċ-ċwievet tal-fond lura u ħareġ minnu, sabiex b'hekk dawk il-proċeduri ġew ċeduti. Ir-rikorrenti qalet li l-konverżjoni minn enfitewsi temporanja għal kirja, kienet inġusta u leżiva tal-jeddijiet

fundamentali tagħhom bħala sidien, u l-ammont ta' kera li huma rċevew għal diversi snin kienet piż sproporzjonat li huma kellhom iġorru.

4. Permezz tat-talbiet tagħha lil din il-Qorti, ir-rikorrenti talbet li (i) jiġi dikjarat li hija sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (ii) li jiġi likwidat il-kumpens li għandu jitħallas lilha għal dan il-ksur; u (iii) li l-intimat Avukat tal-Istat jiġi ordnat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti.

5. Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li f'uħud mir-rikorrenti, ċjoé John Paul Cassar u Mary Yvonne Cassar, hemm karenza ta' interess ġuridiku għaliex ma jirriżultax li dawn għandhom xi titolu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri. Żied jgħid li fl-ewwel lok, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond, u prova li l-kirja regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimat Avukat tal-Istat sostna li fil-każ odjern ma jista' jinstab l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għaliex l-Istat ma ħa pussess tal-ebda ġid tar-rikorrent, u qal li t-talbiet tar-rikorrenti mhumiex siewja minħabba li l-Istat għandu dritt iwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. L-intimat Avukat tal-Istat spjega li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew ipromulgati sabiex tiġi pprovduta abitazzjoni lil min hu fil-bżonn, u dan sar għal għanijiet leġittimi. Qal ukoll li wara li ġie ntrodott l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti għandhom dritt jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu awment fil-kera, u qal ukoll li kwalsiasi protezzjoni fil-kirja li jgawdu l-inkwilini mhijiex perpetwa, iżda waħda li tispiċċa mal-inkwilini attwali tal-fond. L-Avukat tal-Istat

ikkonkluda l-eċċezzjonijiet tiegħu billi qal li fi kwalunkwe każ, kwalsiasi kumpens li għandu jiġi kkomputat għandu jieħu konsiderazzjoni tal-fatt li bil-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ma baqgħu jsofru minn ebda leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

<u>Provi u Riżultanzi</u>

6. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-iskrittura privata tat-23 ta' Marzu, 1979[1]; kopja tas-sentenza tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-ismijiet **It-Tabib Dottor John Cassar u Marie xebba Cassar *vs.* Stanley Castillo** tas-6 ta' Ottubru, 2004[2]; u kopja tal-verbal tal-udjenza tal-5 ta' Diċembru, 2022 fil-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Elizabeth Cassar *vs.* Stanley Castillo**, fejn dawk il-proċeduri ġew ċeduti mir-rikorrenti.[3]

7. **Judith Cassar**, fl-*affidavit* tagħha[4] spjegat li hija tiġi omm ir-rikorrenti Elizabeth u John Paul Cassar. Qalet li r-raġel tagħha u oħtu Mary Yvonne Cassar għaddew din il-proprjetà lit-tifla tagħha, ir-rikorrenti Elizabeth Cassar, b'titolu ta' donazzjoni fl-4 t'Awwissu, 2021 permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Enzo Refalo. Qalet ukoll li hija kienet tieħu ħsieb tamministra l-kirjiet tar-raġel tagħha. Ix-xhud qalet li dan il-fond oriġinarjament kien ta' Alice Mercieca, li tiġi z-zija ta' omm ir-raġel tagħha u oħtu, it-Tabib John Cassar u Mary Yvonne Cassar, u l-istess Alice Mercieca kienet ħalliet dan il-fond fit-testment tagħha lil Sarah Formosa u lil Elizabeth Cassar fi kwoti indaqs bejniethom. Qalet li mal-mewt ta' Sarah Formosa, il-proprjetà ddevolviet favur oħtha Elizabeth Cassar, li kienet omm ir-raġel tagħha John, u oħtu Mary Yvonne Cassar. Ix-xhud spjegat

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 6 tal-proċess.
[3] *A fol.* 17 tal-proċess.
[4] *A fol.* 30 tal-proċess.

li Elizabeth Cassar mietet intestata fis-sena 1985, u għalhekk il-fond għadda għand l-aħwa John u Mary Yvonne Cassar. Ix-xhud spjegat li Alice Mercieca kienet ikkonċediet il-fond lil Anna, armla tal-Kaptan Nicolo Revello b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal tletin sena mill-1 ta' April, 1954, u dan permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Alexander Grech tal-20 ta' Frar, 1954. Qalet li fis-sena 1979, il-fond ingħata b'titolu ta' lokazzjoni lil Stanley Castillo għar-rimanenti perijodu taċ-ċens. Qalet li għalhekk, dakinhar li skada ċ-ċens temporanju fis-sena 1984, ir-raġel tagħha u oħtu kienu ppretendew li Stanley Castillo joħroġ mill-fond, iżda dan irrifjuta għaliex kellu l-protezzjoni tal-liġi. Qalet li kemm ir-raġel tagħha u anki oħtu dejjem irrifjutaw il-kera mingħand Castillo, u fis-sena 2001 kienu fetħu kawża kontra tiegħu għaliex skont huma, Castillo kien qiegħed jokkupa l-fond mingħajr ebda titolu. Qalet li huma rebħu l-kawża fil-prim'istanza, iżda l-Qorti tal-Appell tat raġun lil Castillo, u għalhekk dan baqa' jokkupa l-fond. Ix-xhud qalet li meta nbidlet il-liġi, u s-sidien ingħataw id-dritt li jawmentaw il-kera, hija kienet tat parir lit-tifla tagħha tiftaħ kawża għall-awment tal-kera għaliex il-fond huwa post majestuż li għandu ċertu valur. Qalet li però hekk kif infetħu dawk il-proċeduri, Castillo kien irritorna lura ċ-ċwievet tal-fond. Ix-xhud temmet tgħid illi li kieku l-liġi kienet tippermetti li s-sidien jirċievu kera skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, Castillo ilu li ħareġ minn dan il-fond, u huwa baqa' jokkupa l-imsemmi fond biss għaliex il-liġi ppermettietlu jagħmel dan.

8. Ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Enzo Refalo tal-4 t'Awwissu, 2021, li permezz tiegħu Mary Yvonne Cassar u Judith Cassar in rappreżentanza ta' Dottor John Cassar taw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri b'titolu ta' donazzjoni lil Dottor Elizabeth Cassar.[5]

[5] *A fol.* 32 tal-proċess.

9. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju fir-rapport tagħha spjegat li hija għamlet aċċess fil-fond fil-15 ta' Ġunju, 2023, u qalet li dan jikkonsisti f'dar antika fuq żewġ sulari, bl-arja tagħha u bi ġnien imdaqqas, li nbniet fil-bidu tas-seklu għoxrin. Qalet li l-fond ilu mhux abitat minn Novembru 2022. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-fond għandu kejl superfiċjali ta' 790 metru kwadru, b'faċċata mibnija fuq il-ġebla tal-franka, miżbugħa fil-pjan terran u miżmuma fuq il-fil fl-ewwel sular. Qalet li l-istruttura hija magħmula minn ħitan tal-ġebel u s-soqfa huma tax-xorok tal-ġebel u travi tal-ħadid. Qalet li l-finituri qegħdin fi stat medjokri, u jikkonsistu f'madum tas-siment, madum terrazzo u ċangatura tal-ġebel, filwaqt li l-aperturi esterni huma tal-injam. Kompliet tgħid li servizzi bħad-dawl, ilma u drenaġġ huma preżenti u funzjonabbli, u l-*conduit* tal-*wires* tad-dawl mhumiex kollha midfuna fil-ħajt, iżda huma esposti għas-superfiċi. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonstatat li l-fond jidher fir-ritratti tal-ajru tal-1967 u fis-*survey sheet* tal-1968, u għalhekk il-binja għandha titqies li mhijiex illegali. Qalet li skont is-*Central Malta Local Plan* tal-2006, l-akkwati tal-binja huma definiti bħala żoni residenzjali, u għalhekk hija kkunsidrat il-fond bħala dar residenzjali mingħajr potenzjal ta' użu ieħor. Qalet li l-fond jinsab fiż-Żona tal-Iżvilupp fil-konfini taż-Żona Urbana ta' Konservazzjoni (UCA), u hemm restrizzjonijiet fis-sens li kull żvilupp tal-fond għandu jiġi kkunsidrat fil-kuntest li jinsab fih il-fond, u għalhekk aktarx li ma jingħatawx permessi għal żieda mal-istruttura eżistenti li hemm fil-livell tal-bejt, jew għall-bini ta' sulari addizzjonali. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjegat li l-valutazzjoni tal-fond mogħtija minnha hija fir-rigward ta' dar antika fuq żewġ sulari, bl-arja tagħha, bil-ġnien fuq wara, bil-potenzjal ta' żvilupp limitat għal alterazzjonijiet / *refurbishment* għal skop ta' miljorament, biex jitjieb l-ispazju intern billi jiġu evitati ambjenti passaġġi, u ssir estensjoni fil-pjan terran biss, u bini ta' *swimming pool* bil-*pool deck* magħha. Qalet li hija kkunsidrat ukoll li l-finituri huma fi stat medjokri u

għandhom bżonn *refurbishment.* Spjegat ukoll li r-rata ta' kera stabbilita minnha hija rata valida biex il-fond jinkera fl-istat li qiegħed mingħajr ebda miljoramenti.

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju kkonkludiet li l-valur tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri fis-suq miftuħ huwa ta' miljun u tliet mitt elf Euro (€1,300,000), filwaqt li l-valur lokatizju fil-preżent huwa ta' wieħed u għoxrin elf u sitt mitt Euro (€21,600) fis-sena.

11. L-Avukat tal-Istat ippreżenta nota b'numru ta' domandi għall-eskussjoni tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju fl-20 ta' Ottubru, 2023.[6] Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju wieġbet għal dawn id-domandi permezz ta' nota ppreżentata fl-14 ta' Novembru, 2023[7], fejn spjegat li hija kkunsidrat il-valur tal-fond kif inhu fil-preżent mingħajr ebda miljoramenti li jirrikjedu spiża konsiderevoli. Qalet li kieku fil-fond isiru l-miljoramenti meħtieġa, dan il-fond ikun jiswa ħafna aktar, iżda li l-fond fih bitħa u ġnien li jistgħu jitgawdew kif inhuma, u jinsab fil-qalba ta' Ħal Balzan u għalhekk huwa post imfittex ħafna.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

12. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex qabel xejn tikkunsidra l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, b'mod partikolari l-eċċezzjoni dwar il-karenza tal-interess ġuridiku ta' uħud mir-rikorrenti, jew tar-rikorrenti kollha f'dawn il-proċeduri. Fil-fatt jirriżulta li filwaqt li Mary Yvonne Cassar u ħuha t-Tabib John Cassar (K.I. nru. 37739G) oriġinarjament kienu s-sidien ta' dan il-fond b'mod solidali, huma taw il-fond b'titolu ta' donazzjoni lil Elizabeth Cassar permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-4 t'Awwissu, 2021. Dan ifisser li

[6] *A fol.* 69 tal-proċess.
[7] *A fol.* 72 tal-proċess.

fil-preżent, Elizabeth Cassar hija s-sid waħdanija tal-fond. Jirriżulta li John Paul Cassar (K.I. nru. 27288G), ukoll rikorrent f'dawn il-proċeduri, jiġi ħu r-rikorrenti l-oħra Elizabeth Cassar, iżda minn dak li jirriżulta mill-atti, dan m'għandu l-ebda titolu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u għalhekk m'għandu l-ebda interess ġuridiku jipparteċipa fi proċeduri ta' din ix-xorta. Mary Yvonne Cassar, min-naħa tagħha, kienet sid ta' nofs indiviż tal-fond sad-data tal-kuntratt ta' donazzjoni (l-4 t'Awwissu, 2021). Mill-att ta' donazzjoni msemmi jirriżulta wkoll li d-donatarji t-Tabib John Cassar u oħtu Mary Yvonne Cassar, ma rriservaw l-ebda jedd favur tagħhom u l-ebda pretensjonijiet fl-eventwalità tal-likwidazzjoni ta' xi kumpens fil-mument li ttrasferew il-fond favur Elizabeth Cassar.

13. Eċċezzjoni oħra mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat, hija li kwalsiasi stħarriġ dwar jekk ġewx sofferti leżjonijiet tad-drittijiet fundamentali tas-sidien, għandu jkun limitat sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, l-1 t'Awwissu, 2018, meta daħlu fis-seħħ diversi emendi leġislattivi għall-Kap. 158, fosthom l-artikolu 12B, li ppermetta li sidien bħar-rikorrenti jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu li l-kera tiġi awmentata għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Hawnhekk il-Qorti sejra tiċċita minn sentenza tagħha stess fl-ismijiet **Cutajar Mansueta sive Nancy et *vs.* Christina Micallef et**[8], fejn il-Qorti għamlet is-segwenti konsider-azzjonijiet:

> *"31. L-intimat Avukat tal-Istat jeċċepixxi wkoll li din il-Qorti ma tista' ssib li kien hemm l-ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti wara l-1 ta' Awwissu, 2018, minħabba li dakinhar daħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXVII tal-2018. Dawn l-emendi kellhom l-għan li jintlaħaq bilanċ bejn il-jeddijiet tal-inkwilini u dawk ta' sid il-kera, u xi drabi jistgħu jwasslu għat-tmiem tal-kirja. B'dawn l-emendi*

[8] 15.11.2023.

ġie introdott l-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li jagħti jedd lis-sidien ta' fondi milquta bl-artikoli 5, 12 u 12A tal-Kap. 158, li jiftħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ikun hemm reviżjoni tal-kera u anki l-iżgumbrament tal-inkwilini f'ċerti każijiet fejn l-inkwilin ma jkunx jissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi stabbilit fir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi), maħruġa taħt l-artikoli 1531F u 1622A tal-Kodiċi Ċivili. Sidien bħar-rikorrenti, ingħataw ukoll id-dritt jitolbu x-xoljiment tal-kirja f'każ li jiġi stabbilit li l-inkwilin ma jkunx jeħtieġ aktar il-protezzjoni soċjali. Minkejja li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ippromulgat bl-Att XXVII tal-2018, ġie sostitwit meta ddaħħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXVII tal-2018 ipprovdew rimedju ordinarju lis-sidien sabiex għall-ewwel darba minn mindu ddaħħal fis-seħħ l-artikolu 12 għall-Kap. 158, fejn dawn jistgħu jitolbu reviżjoni fl-ammont tal-kera, li toħloq bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Għaldaqstant, wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar minn nuqqas ta' bilanċ ta' kera li jdaħħlu mill-fond u l-kera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, għaliex meta wieħed jikkonsidra x-xejriet fis-suq, reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ jista' jitqies li huwa rimedju xieraq, speċjalment meta wieħed jikkonsidra li fis-suq tal-proprjetà m'hemmx ċertezza li proprjetà tinkera dejjem jew li inkwilin potenzjali ser jaċċetta li jħallas il-kera mitluba mis-sidien. Għaldaqstant l-Att XXVII tal-2018, anki jekk sussegwentement emendat, għandu jitqies li jipprovdi rimedju xieraq u adegwat lil persuni fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti."

14. B'din is-sentenza, u f'sentenzi oħra li ngħataw mill-Qrati tagħna fl-aħħar xhur, ġie ppreċiżat li kwalsiasi lanjanza marbuta mal-leżjoni tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà għandha *cut-off date,* li hija d-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, jiġifieri l-1 t'Awwissu, 2018.

15. Huwa proprju hawnhekk fejn il-Qorti ssib diffikultà tkompli tikkunsidra t-talbiet tar-rikorrenti, u dan għaliex ir-rikorrenti Mary Yvonne Cassar żvestiet ruħha minn kull jedd fuq il-fond favur in-neputija tagħha Elizabeth Cassar, b'att ta' donazzjoni irrevokabbli tal-4 t'Awwissu, 2021 fl-atti tan-Nutar Enzo Refalo. Minn dakinhar li Elizabeth Cassar saret sid tal-fond wara d-donazzjoni li saret favur tagħha, Mary Yvonne Cassar ma kellha l-ebda jedd tilmenta dwar ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha bħala sid, għaliex fis-sena 2021, il-liġi kienet diġà

nbidlet b'mod li l-jeddijiet fundamentali tas-sidien bdew jiġu mħarsa permezz tal-jedd tagħhom li jitolbu awment tal-kera li titħallas lilhom. Min-naħa l-oħra, huwa paċifikament akkolt li d-donatarji, f'dan il-każ it-Tabib John u oħtu Mary Yvonne Cassar, ma jistgħu jivvantaw l-ebda jedd ta' kumpens għaliex huma ttrasferew il-jeddijiet proprjetarji kollha fuq il-fond. Il-Qrati tagħna diġà ppronunzjaw ruħhom diversi drabi f'ċirkostanzi simili, li sabiex vittma ta' ksur ta' dritt fundamentali tkun tista' titlob id-danni sofferti mill-predeċessur tagħha fit-titolu, dan irid ikun sar is-sid tal-fond bħala eredi universali tal-ante-kawża tiegħu, u mhux ikun sar sid permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni.

16. Hawnhekk il-Qorti tagħmel riferiment għal sentenza oħra tagħha fl-ismijiet **it-Tabib Dr Jacob Vella et *vs* Paul Magro et**[9], fejn intqal hekk:

> *"Il-Qorti tirrileva li f'każ li Maria Dolores (drabi oħra Dolores jew Doris Vella) u Rebecca Vella riedu jżommu fermi l-jeddijiet tagħhom għall-ħlas lilhom ta' xi kumpens minħabba l-kirja forzata tal-fond, huma kellhom jagħmlu riżerva għal dan fl-att li permezz tiegħu ttrasferew sehemhom mill-fond b'titolu ta' donazzjoni. Il-Qorti qiegħda tqis dan it-trasferiment bl-istess mod kif jitqiesu trasferimenti oħra, inkluż bejgħ, u tirrileva li min ibiegħ jew jittrasferixxi proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta, ma jistax jibqa' jivvanta pretensjonijiet ta' ħlas ta' kumpens, anki wara li jkun ittrasferixxa kull sehem u kull interess li jkollu f'dik il-proprjetà."*

17. Ingħataw sentenzi oħra mill-Qrati tagħna li kkonfermaw din il-linja ta' ħsieb, fosthom is-sentenza fl-ismijiet **Steve Ciantar Bonavia *et vs.* Avukat tal-Istat**[10], fejn din il-Qorti diversament presedutaqalet hekk:

> *"Ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjetajiet mertu tal-kawża bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-21 ta' Ġunju, 2007. Ingħad fis-sentenza **Maria Gialanze et vs Carmen Mizzi et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju, 2022, illi sabiex vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali jista' jirreklama wkoll id-danni sofferti mill-predeċessur tiegħu fit-titolu li wkoll ikun issubixxa leżjoni tal-istess jedd fundamentali, jeħtieġ illi l-*

[9] 28.09.2022.
[10] 31.05.2023, P.A. (Sede Kostituzzjonali)

> *persuna li tkun għamlet it-talba saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali (...) u għalhekk tkun daħlet fiż-żarbun legali tal-*ante causa *tagħha u mhux li saret is-sid in forza ta' donazzjoni. Dan in omaġġ għall-prinċipju illi (...) id-dritt għal rimedju wara ksur tad-drittijiet fundamentali ma jistax jiġi trasferit."*

18. Il-Qorti tagħmel riferiment ukoll għas-sentenza fl-ismijiet **Maria Gialanze et *vs* Carmen Mizzi et**[11], fejn ingħad illi:

> "*Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze u għalhekk daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjetà in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze permezz ta' trasferiment* inter vivos *b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà kienet Maria Gialanze. Ksur ta' drittijiet fundamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit* inter vivos*."*

19. Il-Qorti diġà spjegat għal liema raġunijiet it-talbiet tar-rikorrenti kienu ser jiġu limitati għaż-żmien qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, u għalhekk jirriżulta li lanqas Elizabeth Cassar ma tista' tivvanta xi pretensjoni għal-likwidazzjoni tal-kumpens minħabba xi leżjoni tal-jeddijiet fundamentali sofferti minnha, għaliex hija saret sid tal-fond wara li kienet ġiet emendata l-liġi li skontha hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħha bħala sid. Mary Yvonne Cassar żvestiet ruħha minn kull jedd fuq il-fond dakinhar li resqet li ffirmat l-kuntratt ta' donazzjoni favur Elizabeth Cassar, u fiż-żmien meta kienet għadha sid ta' nofs indiviż tal-fond, hija ma fetħet l-ebda proċeduri sabiex tilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha. Ladarba Mary Yvonne Cassar istitwiet il-proċeduri odjerni fi żmien meta hija ma kienx għad għandha l-ebda titolu fuq il-fond, il-Qorti sejra tikkonkludi li ħadd mir-rikorrenti m'għandu jedd għall-kumpens pretiż minnhom, anki fl-eventwalità li jiġi stabbilit li kien hemm ksur ta' xi dritt fundamentali kif protett b'xi artikolu kostituzzjonali jew

[11] Q. Kost. 22.06.2022.

konvenzjonali. In vista ta’ dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet imressqa quddiemha mir-rikorrenti.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża billi tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors promutur għar-raġunijiet mogħtija.

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

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur