QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 10 ta' Ġunju, 2024.

Numru 7

Rikors numru 195/20/1 FDP

Josephine Tabone, Bernardina *sive* Benna Sciberras, John Sciberras u Nathalie Sciberras

v.

L-Avukat tal-Istat, Anthony Caruana, Marthese Caruana, Sheryl Caruana u Lorraine Caruana

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti minn sentenza mogħtija nhar it-28 ta' Settembru 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha u permezz ta' liema laqgħet il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuti Caruana u ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti, u dan għaliex l-azzjoni kienet istitwita b'mod ħażin peress li r-rikorrenti sejsu l-azzjoni

tagħhom fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta minflok fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Daħla

2. Ir-rikorrenti huma s-sidien tal-fond 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 u li ġie għandhom b'wirt, u dan kif jirriżulta minn att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* datat is-6 ta' Jannar 2012 fl-atti tan-Nutar Clinton Bellizzi.

3. Il-fond ilu mikri sa minn qabel l-1995 lill-konvenut Anthony Caruana u llum hu mikri versu l-kera ta' mitejn ewro (€200) fis-sena.

4. Ir-rikorrenti talbu illi l-Ewwel Qorti:

> *"(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;"*

5. L-Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet:

"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 żgur 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 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 jagħmilhominapplikabbli 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 ilpartijiet 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 talentitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

14. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri".

6. Il-konvenuti Caruana ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

"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;"

7. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti ġie deċiż is-segwenti:

"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".

U dan abbażi tas-segwenti konsiderazzjonijiet:

"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 għadhomhemm 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-ħameseċċezzjoni 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".

8. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati u ressqu appell nhar it-3 ta' Ottubru 2023.

9. Ir-rikorrenti (minn issa 'l quddiem imsejħin ukoll l-appellanti) jħossuhom aggravati mill-fatt li: (i) l-Ewwel Qorti rriteniet li ma kien hemm l-ebda soluzzjoni għajr li tiċħad it-talbiet meta r-rikorrenti sejsu l-azzjoni tagħhom fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta

minflok fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (ii) li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta bid-digriet tat-22 ta' Marzu 2021 ċaħdet it-talba magħmula mir-rikorrenti, bir-rikors fl-14 ta' Jannar 2021, biex iżidu talba ġdida.

Konsiderazzjonijiet Legali

10. Permezz tal-**ewwel aggravju**, ir-rikorrenti jisħqu li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta rriteniet li ma kien hemm ebda soluzzjoni oħra għajr li tiċħad it-talbiet tal-esponenti ladarba rreferew għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan għaliex il-qrati kostituzzjonali huma mogħnija b'setgħat li jippermetulhom imorru lil hinn minn regoli proċedurali stretti.

11. Jisħqu li dan il-każ mhuwiex l-ewwel każ fejn bi żball saret referenza għall-Kapitolu 69 minflok għall-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u matul is-smigħ jirriżulta li l-lokazzjoni kienet frott emfitewsi temporanja minflok kera. Huma jagħmlu referenza għall-għadd ta' sentenzi tal-qrati kostituzzjonali fejn f'sitwazzjonijiet simili l-qrati ppermettew li l-kawża titkompla *stante* li xorta kienet teżisti leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

12. Konsegwentement jiġi argumentat illi t-talbiet tar-rikorrenti ma kellhomx jiġu miċħuda u minflok kellha tittieħed deċiżjoni fuq il-mertu. Dawn l-atti għandhom b'hekk jintbagħtu lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex il-partijiet ma jiġux imċaħħda mid-*doppio esame* sakemm din il-Qorti ma tqisx li għandha tgħaddi hi biex tagħti dawk ir-rimedji neċessarji. Jisħqu li l-qrati ma għandhomx japplikaw formaliżmu żejjed u s-sustanza għandha tingħata importanza minflok tfalli l-azzjoni, speċjalment fejn il-qrati tagħna konsistentement sabu leżjoni kemm frott l-operazzjoni tal-Kapitolu 158 u kemm frott l-operazzjoni tal-Kapitolu 69.

13. Inoltre kienet teżisti prova biżżejjed biex jiġi determinat li fil-fatt seħħet leżjoni tad-drittijiet fundamentali. Jisħqu li dan kellu jiġi determinat anke jekk ma tkunx saret talba sabiex issir korrezzjoni tat-talbiet. Jisħqu li l-Ewwel Qorti uriet ċertu animożità palpabbli lejn l-esponenti u d-difensur tagħhom, u li dan ma kellux jieħu preċedenza fuq il-konsiderazzjonijiet rigward l-eċċezzjonijiet u l-argumentazzjoni relatata.

14. L-Avukat tal-Istat **iwieġeb** li għalkemm qrati kostituzzjonali huma ferm aktar flessibbli minn qrati oħra, ma jfissirx li din il-Qorti għandu jkollha *carte blanche* b'tali mod li l-preżenza tal-konvenuti tiġi superfluwa. Inoltre l-flessibilità u nuqqas ta' formaliżmu m'għandux jittraduċi ruħu fi klemenza wiesgħa. Jisħaq li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta ċaħdet ir-

rikors sabiex tiġi miżjuda talba ġdida, u dan għaliex fil-każ odjern mhuwiex minnu li l-Ewwel Qorti kienet ser tasal għall-istess konklużjoni.

15. **Din il-Qorti tmur dritt għall-punt u tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet Carmel Mangion et v. L-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti nhar id-29 ta' Marzu 2023, fejn ġie kkunsidrat:**

> *"16. Evidenti kif f'dan il-każ ir-rikorrenti ma tawx każ tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Barbara. Id-domanda hi dwar jekk l-Ewwel Qorti kellhiex tikkunsidra l-każ fil-meritu b'referenza għall-Kap. 158 ġialadarba r-rikorrenti bbażaw l-ilment fuq il-Kap. 69.*
>
> *17. Fil-każ in eżami kienu l-intimati inkwilini stess li fit-tweġiba qalu li japplika l-Kap. 158. Saħansitra fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat innifsu kkonferma li hekk hu. Dan ma kienx każ fejn l-Ewwel Qorti ssorprendiet lill-partijiet. Il-fatti kienu magħrufa. Hu veru li r-rikorrenti naqsu milli jitolbu korrezzjoni fir-rikors promotur.*
>
> *18. Madankollu fl-aħħar mill-aħħar irrispettivament japplikax Kap. 69 jew Kap. 158, tista' tgħid li fis-sostanza l-ilment baqa' l-istess. Wara kollox iż-żewġ liġijiet kienu jimponu fuq sidien il-kera kirja protetta, bi ħlas ta' kera baxxa. B'hekk il-provi tal-partijiet kienu ser jibqgħu l-istess, inkluż dak li rrelata l-perit tekniku dwar il-valur tal-fond u l-istima tal-valur lokatizju.*
>
> *19. Għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 158 mhumiex identiċi, il-ġurisprudenza abbundanti in materia spiss tiġi kkwotata u applikata fil-kuntest taż-żewġ liġijiet. F'sitt faċċatti u nofs li jitrattaw dan l-aggravju, l-Avukat tal-Istat imkien ma jgħid li, kieku r-rikorrenti mpostaw il-lanjanza tagħhom taħt il-Kap. 158, kien se jassumi pożizzjoni differenti jew iqajjem xi linja difensjonali ġdida li qatt ma tqajmet fl-għadd kbir ta' sentenzi li taw il-qrati fir-rigward ta' dawn il-materji.*
>
> *20. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat".*

16. Issa fil-każ odjern jidher li l-konvenut Anthony Caruana akkwista l-fond permezz ta' ċens iżda li l-fond kien wieħed mhux dekontrollat. Din il-Qorti rat ukoll li r-rikorrenti talbu korrezzjoni, anke jekk din ġiet miċħuda.

Għalkemm din il-Qorti tqis li kawżi għandhom jingħataw l-attenzjoni li jistħoqqilhom bil-mod kif isiru l-premessi u t-talbiet, din il-Qorti wriet li f'dawn ix-xilja ta' kawżi jitħallew isiru korrezzjonijiet u dan għaliex żball fil-Kapitolu tal-ligi li wassal għall-azzjoni mhux ser jikkanċella l-ksur li sofrew ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom, speċjalment meta dak li qed jintalab li jiġi korrett huwa l-Kapitolu tal-liġi nnifsu. Jitqies li b'hekk l-Ewwel Qorti kellha l-mezzi sabiex tindirizza l-ksur innifisu. Konsegwentement, dan l-aggravju qed jiġi milqugħ.

17. Permezz **tat-tieni aggravju** r-rikorrenti qua appellanti jilmentaw li bid-digriet tal-14 ta' Jannar 2021, l-Ewwel Qorti ma kellhiex tiċħad it-talba tagħhom, imressqa b'rikors, sabiex issir korrezzjoni. Huma ntebħu li x'aktarx ressqu t-talbiet b'mod żbaljat u li għalhekk ressqu rikors permezz ta' liema talbu li tiżdied talba fir-rikors promotur u din ġiet miċħuda mill-Ewwel Qorti. Jisħqu li kien japplika l-Artikolu 3(5) tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 12.09 u mhux l-Artikolu 175 tal-Kapitolu 12, u li fi kwalunkwe każ in-natura tal-azzjoni ma kinitx ser tkun mibdula.

18. L-Avukat tal-Istat **iwieġeb** li l-Ewwel Qorti kienet korretta meta ċaħdet ir-rikors tar-rikorrenti li tiżdied talba oħra, liema talba kienet dijametrikament opposta għall-dak li kienu qed jitolbu. Huwa minnu li f'azzjonijiet li jikkonċernaw id-drittijiet fundamentali tal-bniedem ir-riġidità u formaliżmu żejjed ma għandhomx posthom, però l-prinċipji bħall-*electa*

una via non datur recursus ad alteram u ċ-ċertezza legali għandhom jipprevalu.

19. Inoltre t-talba kif imressqa kienet ser tbiddel il-lanjanza tar-rikorrenti għaliex kienu ser jattakkaw reġim ġdid legali u dan meta kienu ser jattakkaw l-Artikolu 12B li sal-lum għadu jitqies bħala ġust u proporzjonat bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

20. **Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet Jacqueline Scalpello et v. l-Avukat tal-Istat deċiża nhar is-6 ta' Mejju 2024 ġie kkunsidrat:**

> *"20. Mandankollu bħalma argumenta sew l-Avukat tal-Istat, din il-Qorti tqis li għandha tiġi applikata d-diliġenza fil-ftuħ ta' kawżi ta' dan it-tip; speċjalment f'dan il-każ meta ċ-ċertifikat ta' dekontroll jitfa' dawl fuq ir-reġim applikabbli u seta' jiġi miksub faċilment qabel ma tressqet din l-istess kawża.*
>
> *21. Tassew ma huwa ideali xejn li meta kawża tkun waslet għall-għotja tas-sentenza xi parti jew oħra jqajmu kwistjonijiet li dlonk jerġgħu jiftħu beraħ l-istadju tal-provi. Madankollu, fejn il-proċedura tippermetti din għandha tintuża sabiex l-azzjoni ssalva u b'hekk jiġu evitati spejjeż u ħela ta' ħin u riżorsi doppji.*
>
> *22. L-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta mhux intiż sabiex dak li jkun jagħmel azzjoni kif ġie ġie mbagħad juża l-istess artikolu biex jittenta jikkorreġi dik l-azzjoni u konsegwentement din il-Qorti tifhem it-tħassib tal-konvenuti. Madankollu f'kawżi ta' dan it-tip l-artikolu 175 tal-Kapitolu 12 ġie applikat sabiex issir korrezzjoni fin-numru tal-kapitolu tal-liġi li hu r-raġun legali applikabbli għal mertu.*
>
> *23. Din il-Qorti tqis li preżentement kemm il-Kapitolu 69 u kemm il-Kapitolu 158 joffru protezzjoni lill-inkwilini li bdew jabitaw ġewwa l-fond residenzjali tagħhom qabel l-1995, u dak li jvarja bejn l-istess żewġ kapitoli huwa l-oriġini tal-kirja. Ikkonsidrat dan ma tqisx li n-natura tal-azzjoni tal-kawża odjerna ser tinbidel b'mod li jekk tissana n-nuqqas ser ikun hemm preġudizzju gravi għal partijiet l-oħra. Għall-ekonomija tal-*

> *ġudizzju l-appell tal-appellanti għandu jiġi milqugħ safejn dawn talbu li jiġi milqugħ ir-rikors mressaq minnhom ai termini tal-artikolu 175 tal-Liġijiet ta' Malta".*

21. Issa tassew li fil-każ odjern, ir-rikorrenti talbu li tiżdied talba fir-rigward tal-Kapitolu 158 u mhux li tiġi sostitwita kwalunkwe referenza għall-Kapitolu 69. Madankollu u anke *in linea* mal-ġurisprudenza msemmija fir-rigward tal-ewwel aggravju, din il-Qorti ma ssibx raġuni għaliex ma għandhiex timxi mar-raġunament ta' **Jacqueline Scalpello et v. l-Avukat tal-Istat** u konsegwentement tqis li d-digriet tal-Ewwel Qorti permezz ta' liema ċaħdet il-korrezzjoni tat-talbiet għandu jiġi mħassar u minflok kellha tintlaqa' l-istess korrezzjoni.

22. **F'dan il-każ** din il-Qorti mhux ser tirrimanda lura l-atti u ser tgħaddi biex tirrikonsidra hi l-mertu u dan abbażi tas-segwenti talbiet:

> *"(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 Fondamentali 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;"*

Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-artikolu 12 partikolarment l-Artikolu12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, l-Att X tal-2009 u l-Att XXVII tal-20018, l-Artikolu 12B tal-istess Kap. 158 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet inkluż l-Artikolu 12B hawn referit, qegħdin jimponu relazzjoni sfurzata ta' sid u inkwilina u jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Caruana u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom".

Il-Kera, it-Titolu u l-*Istatus* tar-Rikorrenti

23. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rigward it-titolu:

> *"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".*

24. Ir-rikorrenti ddikjaraw, permezz ta' kuntratt *causa mortis* ta' nhar l-20 ta' Jannar 2012 li l-awtur tagħhom, Giuseppe Sciberras, miet intestat nhar l-10 ta' Jannar 2011[1], u b'hekk nofs ġidu għadda fuq martu, Bernardina *sive* Benna Sciberras, u nofs ġidu għadda fuq it-tliet uliedu Josephine Tabone, John Sciberras u Nathalie Sciberras. Waħda mill-proprjetajiet li għaddiet a favur ir-rikorrenti kien is-sehem sħiħ tal-appartament 2, ġewwa 72, Saviour Flats, Triq San Bernard, il-Marsa[2].

25. Fil-25 ta' Lulju 1992, fl-atti tan-Nutar Joseph Tabone, il-konvenut Anthony Caruana kien akkwista l-kumplament tal-perjodu ta' emfitewsi temporanja ta' 21 sena, beda jiddekorri mill-21 ta' Diċembru tal-1989, mingħand ċertu Marco Brincat[3]. Jidher li Marco Brincat akkwista l-emfitewsi temporanja mingħand ċertu Emmanuel Brincat, nhar it-2 ta' Awwissu 1991 permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Francis Micallef[4]. Emmanuel Brincat oriġinarjament akkwista s-subenfitewsi temporanja għall-wieħed u għoxrin sena mingħand Anthony Sciberras, Paola Sciberras, Helen armla ta' Anthony Sciberras, Salvatore Sciberras, u Joseph Sciberras nhar il-21 ta' Diċembru 1989 fl-atti tan-Nutar Angelo Sammut[5].

---

[1] *Fol.* 16.
[2] *Fol.* 5 *et. seq.*
[3] *Fol.* 31 *et. seq.*
[4] *Fol.* 38 *et. seq.*
[5] *Fol.* 33 *et seq.*

26. Jidher li l-fond kien inizjalment jappartjeni lill-awtur tar-rikorrenti u ħutu msemmija fil-paragrafu preċedenti. Infatti skont kopja ta' paġna tal-ktieb tal-kera sal-2007 il-kera kienet tinġabar mingħand l-aħwa Sciberras u tiffirma Helen Sciberras għan-nom ta' ħutha[6]. Jidher li kien fl-2008 li għall-ewwel darba l-kera ġabarha biss Joseph Sciberras, ċjoè Giuseppe, u ffirmat ir-riċevuta martu Benna Sciberras, kif baqgħet tagħmel tul is-snin. Apparti d-dikjarazzjoni *causa mortis* ma hemmx prova kif ir-rikorrenti jsostnu li huma proprjetarji tal-istess. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* mhix prova ċara ta' trasferiment tal-ishma minn ħut Giuseppe Sciberras favur tiegħu. Għalhekk il-Qorti tqis illi t-talbiet tar-rikorrenti japplikaw biss għas-sehem indiviz ta' wieħed minn ħamsa.

27. Issa f'dan il-każ iċ-ċens li kellu l-konvenut Anthony Caruana kien għall-21 sena, li bdew jiddekorru mill-21 ta' Diċembru tal-1989 u b'hekk skada f'Diċembru tal-2010. Meqjus li fil-każ odjern japplika l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u konsegwentement il-perjodu f'liema r-rikorrenti allegatament soffrew leżjoni huwa bejn Diċembru tal-2010 u Lulju tal-2018, u dan sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

Il-Ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

[6] *Fol.* 62.

28. **Fir-rigward tal-allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti qua appellati, hekk kif imħarsin bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, frott it-tħaddim tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158,** din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali bl-ismijiet **Louis Vincenti et v. Mary *sive* May Herrera et** deċiża nhar is-27 ta' Jannar 2021:

> *"23. Fir-rigward tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat relattiv għall-applikabbilita` tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, il-Qorti tosserva li l-pożizzjoni tal-qrati dwar l-applikabblita` ta' dan l-artikolu ilha issa għal numru ta' snin kostanti u fis-sens li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli f'dawn iċ-ċirkostanzi in vista tal-limitazzjoni sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà tal-individwu għal żmien indeterminat.**(ara per ezempju: Michael D'Amato et v. L-Awtorita tad-Djar et (PA, 06/10/2016); Estelle Azzopardi et v. Mikelina Said et (Kost 14/12/2018); Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et (Kost. 14/12/2018); Angela Balzan v. Prim Ministru et (Kost 31/01/2019); David Pullicino et v. Avukat Generali et (Kost 31/01/2019); Rebecca Hyzler et v. Avukat Generali et (Kost 29/03/2019); Catherine Tabone pro et noe v. L-Avukat Generali et (PA, 28/05/2019); Joseph Darmanin v. Avukat Generali et (Kost 31/05/2019).** Din il-linja ta' ħsieb tapplika perfettament f'din il-kawża, u l-appellant ma ressqet l-ebda raġunijiet li jwasslu lil din il-Qorti sabiex tibdel din il-pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni".*

29. Issir referenza wkoll għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Joseph Darmanin v. Avukat Ġenerali et** deċiża nhar il-31 ta' Mejju 2019.

30. Fejn jidħol l-allegat ksur tal-Artikolu 12B, din il-Qorti tinnota li ma tressqet l-ebda azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u li inoltre, skont ġurisprudenza tal-qrati tagħna, l-Artikolu 12B iżomm bilanċ bejn id-

drittijiet tas-sidien u inkwilini. Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża fl-ismijiet **Tabib Dottor Jacob Vella et v. Paul Magro** et deċiża nhar il-25 ta' Ottubru 2023. Tqis li dan l-insenjament japplika għall-kawża odjerna u b'hekk ma ssibx ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti frott it-tħaddim tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 u wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

Id-dritt ta' rilokazzjoni indefinita

31. Fejn ir-rikorrenti jilmentaw li l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ta dritt ta' rilokazzjoni indefinita, din il-Qorti tqis li tali dikjarazzjoni tista' ssir biss fil-konfront tal-Kapitolu 158 sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, u dan peress li wara l-introduzzjoni tal-Att XXVII din il-Qorti ma ssibx li ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Kumpens

32. Jonqos issa li jiġi llikwidat il-kumpens pekunjarju, u dan għall-dak il-perjodu wara t-tmiem tal-konċessjoni emfitewtika sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018, **u ċjoè mill-21 ta' Diċembru 2010 sal-31 ta' Lulju 2018**, illi madankollu r-rapport peritali nħadem fuq is-sena 2012 il-quddiem kif fil-fatt ordnat il-Qorti fil-verbal tal-24 ta' Marzu 2021, u

li dwarha r-rikorrenti ma oġġezzjonawx u konsegwentement ser jiġi kkunsidrat minn Jannar 2012 sal-31 ta' Lulju 2018.

33. Illi skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louis Caruana Galea, preżentat nhar l-20 ta' Settembru 2021[7], il-valur lokatizju li seta' ġġenera l-fond kien ta' €25,456.67:

Sena	**Kera Anwali** **€**
2012	€3,150.00
2013	€3,255.00
2014	€3,430.00
2015	€3,675.00
2016	€3,850.00
2017	€4,830.00
2018	€3,266.67 u ċjoè l-ammont pro rata sal-31 ta' Lulju 2018.

34. Fir-rigward tal-kera li ġabru l-appellanti fil-perjodu surreferit, din tammonta għall-€1,223.67.

35. Issa biex jiġi kkalkulat il-kumpens pekunjarju, issir referenza għall-metodoloġija applikabbli skont l-insenjament f'**Cauchi v. Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, fejn għandu jitnaqqas 30% għall-interess leġittimu, għandhom jitnaqqsu 20% għaliex ma teżistix

[7] *Fol.*95 *et seq.*

garanzija li l-fond kien ser jinkera għaż-żmien relevanti kollu u wara titnaqqas il-kera mħallsa. Konsegwentement, il-kumpens pekunjarju dovut għall-perjodu 2012 – Lulju 2018 għandu jkun ta':

i. €25,456.67 - 30% għall-interess ġenerali = €17,819.67

ii. €17,819.67 - 20% għan-nuqqas ta' garanzija ta' kirja kontinwa = €14,255.74

iii. €14,255.74 - €1,223.67 kera perċepita fil-perjodu relevanti = €13,032.97

36. Konsegwentement ser tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' elfejn, sitt mija u sitt ewro, u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€2,606.59).

37. Din il-Qorti tqis li l-kumpens pekunjarju ta' elfejn ewro (€2,000) ikun ġust tenut kont iċ-ċirkostanzi.

Decide

38. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi li:

i. Tilqa' l-appell tar-rikorrenti u tħassar id-digriet tal-21 ta' Marzu 2021 tal-Ewwel Qorti, li permezz tiegħu ġiet miċħuda t-talba tar-rikorrenti sabiex tiżdied talba ġdida u minflok tqis li dik it-talba għandha tiġi miżjuda u tħassar is-sentenza tal-Ewwel Qorti;

ii. tilqa' l-ewwel talba u t-talba miżjuda limitatament u tiddikjara li bit-tħaddim tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijet tal-Bniedem, u dan sa qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018;

iii. tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti limitatament u tordna li jiġu likwidati danni ta' elfejn, sitt mija u sitt ewro, u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€2,606.59) f'kumpens pekunjarju u elfejn ewro (€2,000) f'kumpens non-pekunjarju, u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens globali ta' erbat elef, sitt mija u sitt ewro, u disgħa u ħamsin ċenteżmu (€4,606.59), u tiċħad il-bqija tat-talba;

iv. tiċħad it-tieni talba sa fejn mhux kompatibbli ma' dak deċiż, u tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-konvenuti sa fejn kompatibbli;

v. tenut kont iċ-ċirkostanzi, l-ispejjeż tal-Ewwel Qorti jibqgħu kif deċiżi u fir-rigward tal-ispejjeż tal-appell, ibatuhom ir-rikorrenti wkoll billi kien l-iżball tagħhom li ħoloq dan l-intopp.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm