QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

Onor. Imħallef Dr. Giovanni M Grixti LL.M., LL.D.

Rikors Nru: 591/2022GG

Simone Wightman (ID 473557M) nee' Ellul f'isimha proprju kif ukoll ghan-nom ta' Christopher Ellul (ID 415166M) Yvette Micallef nee' Ellul (ID 293869M), Edwin Tabone detentur tal-Passaport Kanadiz Nru AD544955, Sharon Tabone detentrici tal-passaport Amerikan numru NYS476567954; Rose Mary Tabone (ID 1027744M) kif ukoll Louis Tabone (ID 576847M)

vs.

Avukat tal-Istat;

Anthony Mario (ID 408460M) u Anna (ID 667961M) konjugi Galea

Illum 13 ta' Gunju 2024.

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Simone Wightman** f'isimha u ghan-nom ta' ohrjanypprezentat quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-7 ta' Novembru, 2022 bis-segwenti premessi u talbiet:

Illi Illi r-rikorrenti huma koproprietarji tal-fond 123, Triq l-Oratorju, Cospicua, illi huma akkwistaw in via ta' successjoni mill-eredita' tal-mejtin Lawrence Tabone u martu Angiolina nee' Pisani, u dana kif jirrisulta mill-annessi dikjarzzjoni kawza mortis mmarkati Dok A u Dok B, u datati 23 ta' Gunju 1976 u 23 ta' Mejju 1997 rispettivament.

Illi b'kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tal-21 ta' Jannar 1985 ppubblikat fl-atti tan-Nutar Dottor Maurice Gambin (Dok C) Angiolina Tabone flimkien ma wlied il-mejjet zewgha kienu taw b'koncessjoni emfitwetika temporanja lill-Victor Camilleri ghal zmien 21 sena mill-24 ta' Settembru 1984, il-fond 123, Triq l-Oratorju, Cospicua, bic-cens annwu u temporanju ta' Lm95 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.

Illi b'kuntratt ta' cessjoni datat is-7 ta' Novembru 1986, ppubblikat fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin (Dok D), l-istess Victor Camilleri ttrasferixxa l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-21 sena li bdew jiddekorru mill-24 ta' Settembru 1984, lill-intimat Anthony Mario Galea.

Illi fl-24 ta' Settembru 2005 din il-koncessjoni emfitewtika skadiet u l-intimati baqghu jghixu gewwa l-istess fond bis-sahha tad-dritt moghti a tenur tal-Att XXIII tal-1979. Ghalhekk, sussegwentement, u cioe', fil-21 ta' Dicembru 2005, l-antekawza tar-rikorrenti ffirmaw skrittura privata redatta minn Nutar Dottor Maurice Gambin, fejn *inter alia*, l-kera dovuta giet riveduta ghas-somma ta' Lm190 fis-sena, ai termini tal-istess ligi fuq citata (Dok E).

Illi kif fuq inghad, il-kera illi l-inimati qeghdin jhallsu jammonta ghas-somma ta' €442.59 fis-sena meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar minn dak illi qieghed jithallas kif provdut fl-imsemmi kuntratt kif ukoll ai termini ta' dak stabbilit bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijiet gew ftit mibdula bis-sahha tal-Att X tal-2009.

Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini intimati konjugi Galea mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma joholqux bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u kwindi, bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni.

Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat incert tal-possibilita' ta' rkupru tal-prorieta', iz-zieda fil-livell ta' ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni kif ukoll l-isproporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux jzidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq ta' llum, stante li dak illi jista' effettivament jintalab li jircievu huwa biss dak kif limitat bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi huma qed jipprocedu b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex jiksbu r-rimedji kollha li huma intitolati ghalihom;

Illi danakollu diga' gie determinat fl-kawzi '*Amato Gauci vs Malta'*, deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; *Lindheim et vs Norway* deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u *Zammit & Attard Cassar vs Malta* deciza fit-30 ta' Lulju 2015;

Illi gialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' *fair balance* bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif gie wkoll deciz f'*Beyeler vs Italy* (Rikors Nru 333202/96) u ghalhekk ma giex rispettat il-principju ta' proporzjonalita', kif gie deciz *inter alia* f'*Almeida Ferreira et vs Portugal* fis-sentenza tal-21 ta' Dicembru 2010, ghandu jigi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jigu lezi bid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien ghall-uzu tal-proprieta' taghhom stante illi l-kirja sfurzata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess

kirja jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprieta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (ara *Hutten-Czapska vs Poland, Bitto et vs Slovakia* fost ohrajn) u dan ukoll jincidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi l-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni huwa ferm oghla minn dak ghal liema, l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jkunu ntitolati, b'tali mod illi d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru permezz tal-Att X tal-2009 kif ukoll b'dawk tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Ewwel Protokol kif ukoll tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi dikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto, gie deciz mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

Illi in linea mas-sufferit, fis-sentenza *Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et* (Kost App Nru 47/2017) il-Qorti ddecidiet illi l-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta huwa bla effett fil-konfront tar-relazzjoni bejn is-sid rikorrent u l-intimati inkwilini, u li l-istess intimati ma setghux jkomplu jinqdew bid-disposizzjoniiet tal-ligi bhala bazi legali biex jokkupaw il-fond proprieta' tar-rikorrenti.

Illi ghalhekk ir-rikorrenti ghandhom jircievu kemm danni pekunjarji kif ukoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom bhala kawza tal-lezjoni li ilhom jsofru ghal snin twal u kif *del resto* ghadhom jsofru, bhala konsegwenza ta' legislazzjoni ingusta u priva minn kwalsiasi bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Ghaldaqstant u ghar-ragunijiet premessi, u prevja kwalsiasi provvediment necessarju u opportun, ir-rikorrenti umilment jitolbu sabiex Dina l-Onorabbli Qorti joghgobha:

1. Tiddikjara illi l-fatti suesposti bl-Artikolu 2 u 3 tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea

maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha ta' l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond 123, Triq l-Oratorju, Cospicua a favur l-intimati Anthony u Anna konjugi Galea, u l-provvedimenti tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sancit fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u/jew inapplikappli fil-konfront tar-rikorrenti ghar-rigward il-fond de quo;

3. Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi kollha li tqis xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

4. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimati jew minn minnhom huma responsabbli ghall-kumpens u danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom bhala konsegwenza tal-fatti fuq surreferiti fejn inter alia ma giex kreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini minhabba li l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprieta' de quo;

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

6. Tikkundanna lill-intimati jew minn minhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati skond il-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-presentata ta' din il-kawza sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kontra l-intimati illi huma ngunti ghas-subizzjoni taghhom

Rat id-dokumenti annessi mar-Rikors promotur.

Rat ir-**Risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fis-16 Dicembru 2022 li biha eccepixxa li:

1. Illi preliminarjament l-esponenti jirrileva illi, fil-konfront tar-rikorrenti kollha salv ghal Simone Wightman, l-atti tal-kawza odjerna huma nulli u irregolari stante li gew intavolati minghajr ir-rapprezentanza ta' mandatarju specjali kif titlob il-ligi ai termini tal-artikolu 180(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta f'kaz ta' persuni esteri jew assenti minn Malta;

2. Illi in linea preliminari ukoll r-rikorrenti iridu jġibu prova:

a. tat-titolu li għandhom fuq il-fond 123, Triq l-Oratorju, Cospicua u

b. tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġġetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;**

3. Illi fir-rikors promotur ir-rikorrenti jsemmu car u tond illi kienu Angiolina Tabone flimkien ma wlied il-mejjet zewgha li taw b'koncessjoni emfitewtika temporanja lill-Victor Camilleri ghal zmien 21 sena mill-24 ta' Settembru 1984 il-fond 123, Triq l-Oratorju, Cospicua bic-cens annwu u temporanju ta' Lm95 pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem. Kien umbaghad l-istess Victor Camilleri li ttrasferixxa l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-21 sena lill-intimat Anthony Mario Galea. Jigi b'hekk li kirja tal-fond mertu ta' din il-kawza hija regolata skont il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u mhux skont id-dispozizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghaldaqstant it-talbiet kollha kif dedotti huma legalment insostenibbli u b'konsegwenza t'hekk ghandhom jigu michuda in toto;

4. Illi minghajr pregudizzju ghal premess sa fejn ir-rikorrenti qeghdin jattakkaw id-dispozizzjonijiet tal-Kapitoli 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mill-lenti tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilitá tal-artikolu 37 tal-

Kostituzzjoni u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Però ċertament li fil-każ odjern fejn l-individwu jibqa' sid tal-proprjetà tali żvestiment ma jsirx u dan peress illi bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti ma tilifx għal kollox id-drittijiet kollha fuq il-fond in kwistjoni. Il-miżura msemmija fil-liġi li qiegħed jattakka r-rikorrenti, għalkemm tinkwadra ruħha taħt kontroll ta' użu fil-kuntest tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni madanakollu din ċertament ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Isegwi għalhekk li l-ilment tar-rikorrenti ma jinkwadrax fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement għandu jiġi miċħud;

5. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;

6. Illi magħdud ma' dan, ir-rikorrenti lanqas ma jistgħu jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom mingħajr ma jittieħed in konsiderazzjoni ir-reġim legali kollu fit-totalita' tiegħu skont il-liġi in vigore llum il-ġurnata, u li għalhekk dak li minnu qed jilmentaw ir-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru permezz tal-Att XXIV tal-2021.

7. Illi f'dan il-kuntest, għandu jingħad illi qabel wieħed jistitwixi proċeduri bħal dawk odjerni, wieħed għandu qabel xejn jeżawrixxi kwalunkwe rimedju ordinarju, liema rimedju effettiv llum il-ġurnata jeżisti ai termini tal-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021;

8. Illi magħdud ma' dan, u ta' importanza kbira, jiġi eċċepit li permezz tal-emendi riċenti tal-2021 (bl-Att XXIV tal-2021) ġie introdott l-artikolu 4A fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Issa r-rikorrent ma jistgħax jilmenta aktar dwar il-fatt li l-kirja in kwistjoni ma tistax tgħola b'mod proporzjonat, liema emendi ċertament jipprovdu għal rimedju xieraq u effettiv. Bis-saħħa ta' dan l-artikolu, ir-rikorrent jista' jitlob lill-Bord li jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fuq is-suq miftuħ tad-dar

t'abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrej, u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku – bħal ma wara kollox huwa fil-każ odjern. Illi b'żieda ma dan kollu, skont l-istess artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, sid bħar-rikorrent jista' jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux protezzjoni mill-Istat;

9. Illi konsegwentement, u kemm-il darba din l-Onorabbli Qorti jidrilha li l-intimat qiegħed jokkupa l-fond in mertu bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, din l-Onorabbli Qorti m'għandha fl-ebda każ tgħaddi sabiex issib ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, għaliex ir-rikorrent illum għandu speranza li jikseb kemm pussess effettiv u kif ukoll redditu reali. Għall-istess raġunijiet, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tgħaddi sabiex tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma nulli u mingħajr effett fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet, u b'hekk lanqas ma għandu jiġi dikjarat li l-intimat ma jistax jistrieħ aktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif proprju qiegħed jitlob ir-rikorrent fil-ħames talba tiegħu.

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

11. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, dan il-ksur jista' jissustixxi biss bejn l-1987 sal-2021 u cioè mid-data stabbilita fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sad-data qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 fuq imsemmi;

12. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

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

Rat ir-**Risposta tal-intimati Anthony Mario u Anna konjugi Galea** ipprezentata quddiem din il-Qorti, diversament presjeduta, fil-21 ta' Dicembru 2022.

Rat ir-Relazzjoni Teknika tal-Perit mahtur mill-Qorti l-AIC Dr. Konrad Xuereb [1] u mahlufa fit-18 ta' Lulju 2023[2].

Rat il-provi dokumentarji mressqa mill-partijiet.

Semghet ix-xiehda tal-intimata Nicolina Sciberras.

1. Illi hemm qbil illi dan il- fond u cioe 123, Triq l-Oratorju, Bormla, kien u għadu jinkera lill-intimati;

2. Illi in linea preliminari, l-azzjoni odjerna ma tista qatt tirnexxi kontra l-esponenti u għalhekk huma m'humiex il-leġittimu kontraditturi. Dan jingħad minħabba li l-ebda individiwu fil-kapaċita personali tiegħu ma jistgħu jkun qatt soġġett jew misjub ħati ta' leżjonijiet ta' natura kostituzzjonali minħabba l-fatt li minnha nnifisha kawża ta' natura kostituzzjonali tirregola r-relazzjoni bejn l-individwu u l-istat u mhux l-individwi bejniethom. L-intimati jagħmlu riferenza għall-kawża Simon Caruana vs L-Onorevoli Prim Ministru numru 4/06 JRM deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil- 13 ta' Mejju, 2006;

3. Illi fil-mertu, l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti ma humiex ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti ħolquha huma stess (i.e.kienet self-imposed) meta l-kirja baqgħet tiġi aċċettata kif inhi;

4. Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet ġenerali, jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali;

---

[1] Fol. 36

[2] Fol. 39 sa 81

5. Illi fi kwalunkwe każ, l-esponenti dejjem ottempraw ruħhom mal-liġijiet viġenti, u huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tiegħu skont il-liġi u għaldaqstant ma tistgħa qatt tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom;

6. Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjez kontra l-istess;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż.

Semghet lix-xhieda bil-gurament;

Rat l-atti kollha;

Rat is-sottomissjonijiet bil-miktub tal-partijiet;

Ikkunsidrat li:

1. Dan huwa lment dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali li r-rikorrenti qed iressqu kontra l-Avukat tal-Istat, u kontra l-inkwilini taghhom Anthony Mario u Anna konjugi Galea ghar-rigward tal-fond **123, Triq l-Oratorju , Cospicua**, minhabba fl-obbligu taz-zamma taghhom f'kiri wara li giet fi tmiemha koncessjoni enfitewtika temporanja favur l-istess intimati Galea [strettament b'effett ta' kuntratt ta' lokazzjoni wara tmiem tal-koncessjoni enfitewtika kif ser ikun spjegat aktar 'l quddiem];

1. kontrollat wara l-konverzjoni minn enfitewsi temporanja, skond l-**art. 12(2)** tal-<u>Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar</u> (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta), u li jibqghu jgeddu dik l-kirja, b'kera kontrollat ghal zmien indefinit. Fid-dikjarazzjonijiet taghhom fl-att promotur, ir-rikorrenti jilmentaw li sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-**Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, u bl-

Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Il-provi mressqa mir-rikorrenti huma maghmulha minn dokumenti dwar it-titolu taghhom, dawk dwar ir-rappresentanza taghhom bhala mandatarji w d-deposizzjoni ta' wahda minnhom. Oltre dan hemm il-prova mressqa mill-intimati Galea konsistenti f'kopja tar-ricevuti tal-kera. Minn dawn il-provi mhux kontradetti u lanqas kontestati mill-partijiet l-ohra fil-kawza b'kontroezamijiet jew provi kuntrarji, jirrizulta li:

(i) il-fond mertu tal-kawza kien originarjament jappartjeni lill-Lorenzo Tabone u martu Angiolina nee' Pisani li mietu fit-12 t'April, 1976 u fl-10 ta' Jannar 1997 rispettivamet. Id-denunzja tal-wirt ta' Lorenzo Tabone kienet registrata fit-23 ta' Gunju, 1976 mill-Avukat Dr. Aldo Vella. Bis-sahha ta' tlett testmenti *unica charta* l-istess proprjeta intirtet minn uliedhom Rose Tabone, Carmen Ellul mart Joseph, Vincent, Edwin, Joseph u Louis;

(ii) fil-21 ta' Jannar, 1985, l-imsemmija Rose Tabone deheret fuq kuntratt pubbliku f'isimha u bhala prokuratrici specjali ta' ommha Angiolina u hutha kollha fuq imsemmija li bih ikkoncediet l-utile dominju termporanju tal-fond mertu tal-kawza lil Victor Camilleri ghal zmien wiehed u ghoxrin (21) sena bi-cens annwu ta' hamsa u disghin liri Maltin, liema koncessjoni kienet gia bdiet tiddekorri mill-<u>24 ta' Settembru, 1984</u> atti Nutar Dr. Maurice Gambin 21 ta' Jannar, 1985;

(iii) b'kuntratt in atti Nutar Dr. Maurice Gambin tas-7 ta' Novembru, 1986, Victor Camilleri trasferixxa ir-rimarrenti zmien li kien fadal tal-koncessjoni enfitewtika temporanja lil Anthony Mario Galea, liema koncessjoni kellha tintemm fl-24 ta' Settembru 2005;

(iv) permezz ta' skrittura privata redatta minn Nutar Dr. Maurice Gambin fil-21 ta' Dicembru, 2005, Rose Tabone li deheret f'isimha u f'isem hutha fuq gia msemmija, ikkoncediet

il-fond mertu tal-kawza lill-inkwilini Anthony Mario Galea u martu Anna b'titolu ta' kera ghal-zmien 15-il sena mit-tmiem tal-koncessjoni enfitewtika li sehhet fl-24 ta' Settembru 2005 u dan bil-kera ta' mija u disghin liri Maltin fis-sena awmentat skond il-ligi. tan-Nutar Dottor George Cassar tad-19 ta' Tajjeb li jkun osservat dak miftiehem bejn il-partijiet f'din l-iskrittura fejn jinghad: "*U peress illi l-inkwilini jikru minn ghand is-sid id-dar numru 123, Oratory Street, Cospicua, li kienu akkwistaw b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal zmien li kien fadal minn wieehed u ghoxrin (21) sena li bde jghaddu mill-24 ta' Settembru, 1984, bic-cens ta' LM95 fi-s-sena, jithallas kull tlett (3) xhur bil-quddiem; / U peress illi l-partijiet jridu jipprevalixxu ruhhom u jibbenefikaw ruhhom mid-disposizzjonijiet tal-Ligi tal-enfitewsi temporanea li tkun skadiet; / Is-Sid qed tikri lill-inkwilini li jaccettaw, u b'kera jakkwistaw minn ghandha l-imsemmija dar numru 123, Oratory Street, Cospicua;*"

4. Fix-xiehda[3] taghha, ir-rikorrenti Simone Wightman mistoqsija x'interess ghandha fil-proprejta' tghid illi din giet f'idejhom mill-wirt ta' Carmen Ellull li hija ommha u wahda mit-tfal tal-Lawrence Tabone u Angiolina Pisani (allura l-Qorti tifhem li f'idejn ir-rikorrenti f'isimha u mhux ir-rikorrenti kollha. Is-sidien l-ohra huma Edwin Tabone, Sharon Tabone, Rose Mary Tabone u Louis Tabone (lkoll ahwa) u li hi qed tirraprezenta lil hutha Christopher Ellul, Yvette Micallef nee' Ellul, Rose Mary Tabone, Edwin Tabone u Sharon Tabone.

5. Mill-prokuri esebiti, **Sharon Ann Tabone** hija mart Joseph Peter Tabone li jidher li huwa wiehed minn ulied Lawrence u Agnolina Tabone b'dan illi ma hemm l-ebda dikjarazzjoni tal-mewt tal-istess Joseph Peter Tabone u f'dak il-kaz min kienu s-successuri tieghu;

6. **Yvette Micallef** hija bint Joseph Ellul u Carmen nee' Tabone u allura oht ir-rikorrenti Simone Wightman. Ukoll hawn ma jinghad xejn dwar il-mewt ta' Carmen Ellul nee' Tabone, omm ir-rikorrenti u ohtha Yvette Micallef u x'sar mill-wirt taghhom;

[3] Fol 85A sa 85F

7. **Christopher Ellul** huwa bint Joseph Ellul u Carmen nee' Tabone u ghallhekk hu ir-rikorrenti Simone Wightman u l-prokura minnha mressqa ukoll hija siekta dwar il-provenjenza tal-fond f'ismu.

8. Mill-kopja tad-denunzja a fol 5, l-eredi ta' Lorenzo Tabone huma indikati hekk: Carmen wife of Joseph Ellul [omm Simone Wightman, Christopher Ellul u Yvette Micallef], Emanuele, Vincent, Edwin, Joseph, Rose u Louis. Issa filwaqt illi fuq isem Emanuele hemm notament miktub, fid-dikjarazzjoni *causa mortis* maghmulha min Nutar Dr. Maurice Gambin fit-23 ta' Mejju, 1997 a fol 11 *et seq* jinghad li l-proprjeta', inkluz dik in mertu, intirtet minn Rose Tabone, Carmen Ellul, Vincent, Edwin, Joseph u Louis. Ir-rikorrenti ma semmiet xejn dwar hutha Emanuele u Vincent u x'sar mill-wirt taghhom.

9. L-intimat **Anthony Galea** xehed illi ilu jghix f'dan il-fond flimkien ma' martu ghal dawn l-ahhar 37 sena wara li akkwistawh minghand il-koppja li kienet tokkupah ghaz-zmien rimarrenti, jigifieri ghall-ghoxrin sena. Wara dak iz-zmien baqghu jokkupaw il-fond b'titolu ta' kera. Meta dahal fil-fond kellu jaghmel hafna xogholijiet peress illi ma kienx abitabbli stante li ta' qabblu qalghu kollox "…*sas-ceiling … qalghu …*". ghalhekk wahhal madum u nstalla dawl, ilma u drenagg u maz-zmien, allura wara li beda t-titolu b'kera installa ukoll kamra tal-banju u l-mandum fil-kamra tas-sodda ta' fuq. Mistoqsi jekk qatt kien avvicinat biex tkun awmentata l-kera wiegeb li darba li mistieden jixtri l-fond izda ma kienx f'qaghda jaghmel dan. Huwa esebixxa kopja tar-ricevuti tal-kera (cens) mhollija lil Victor Cammilleri u susegwentement lilu kif ukoll ricevuti tal-kera wara li ghalaq ic-cens.

10. Minnkejja l-eccezzjoniet mressqa mill-Avukat tal-Istat dwar l-istatus ta' uhud mir-rikorrenti, fin-nota ta' sottomissjoniet tieghu, l-abbli difenur taghhom illimita l-istess sottomissjonijiet ghall-quantum tal-kumpens misthoqq "*tenut*

kont illi l-fatti tal-kaz ma jidhirx li huma kontestati". Ghalkemm din hija l-fehma tar-rikorrenti anke jekk bhala stat ta' fatt l-Avukat tal-Istat qajjem eccezzjonijiet dwar it-titolu ta' uhud minnhom, din il-Qorti trid tkun konvinta anke fuq bilanc ta' probabilta' li r-rikorrenti kollha huma kopropretarji. Kif gia osservat *supra*, **Simone Wightman, Christopher Ellul, Yvette Micallef** u **Sharon Tabone** ma wrew bl-ebda mod kif huma sidien mal-kopropretarji l-ohra. Oltre minn hekk, **Emanuele** u **Vincent** li jidhru bhala eredi fid-denunzja tal-wirt taghhom wara l-mewt ta' missierhom, huma nieqsa mill-okkju tal-kawza u l-Qorti ma inghatat ebda informazzjoni dwar **Joseph Tabone** ghajr li f'dawn il-proceduri tidher martu Sharon Tabone minghajr ma tispjega kif inhi kopropretarja. Konsegwentement il-prova tat-titolu saret biss fil-konfront ta' Edwin Tabone, Rose Mary Tabone u Louis Tabone.

11. Fl-**ewwel eccezzjoni** tieghu, **l-intimat Avukat tal-Istat** eccepixxa n-nullita' tal-atti fil-konfront tar-rikorrenti kollha ghajr ghal Simone Wightman stante n-nuqqas ta' konformita' mal-artikolu 181(1)(a) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta. Konfrontat dan l-artikolu mal-okkju tal-kawza u mal-atti processwali, jirrizulta illi l-persuni rapprezentati minn Simone Wightman lkoll jirrisjedu fl-esteru ghajr ghall-Louis Tabone u ghalhekk kellhom ikunu prezentati d-debiti l-prokuri. Minkejja li dawn ma kienux prezentata mal-att promutur, ir-rikorrenti provdiethom fil-mori. Inoltre fis-sottomissjonijiet tieghu l-Avukat tal-Istat jonqos milli jaghmel referenza ghall din l-eccezzjoni u ghalhekk il-Qorti tqis illi l-posizzjoni kienet regolarizata bl-introduzzjoni tal-prokuri esebiti. Irid jinghad ukoll illi minkejja li l-Avukat tal-Istat jaghmel l-eccezzjoni fil-konfront tar-rikorrenti kollha ghajr ghall-Simone Wightman, il-komparent Louis Tabone ghandu Karta tal-Identita' Maltija u ma jidhirx li Simone Wightman qed tidher ghalih bhala persuna assenti u b'hekk jitqies li qed jidher f'dawn il-proceduri f'ismu proprju. Konsegwentement l-ewwel eccezzjoni qed tkun michuda.

12. **It-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat** hija maghmulha minn zewg partijiet. li r-rikorrenti jridu jippruvaw Fl-ewwel parti jillanja li r-rikorrenti jridu jressqu l-prova tat-titolu taghhom filwaqt illi fit-tieni josserva li trid titressaq il-prova li l-kirja hija regolata bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Issa, kif din il-Qorti diga spjegat *supra*, mill-provi kollha mressqa mir-rikorrenti jista' jinghad li minnhom kollha huma sidien certi **Edwin Tabone, Rose Mary Tabone, Joseph Tabone** u b'cirkospezzjoni Vincent Tabone u Emanuele Tabone li izda mhumhiex imnizzlin fl-okkju tal-kawza;

13. Opportunament ssir referenza għas-sentenza mogħtija fis-7 ta' Frar, 2017, fil-kawża fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et (Numru 50/2015)** fejn din il-Qorti, diversament preseduta, rriteniet

> "*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika*[4]. *Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun'.*

Aktar ricenti, dan ir-ragunament kien abbraccjat f'diversi gudikati ta' din il-Qorti, diversament presjeduta, u kien konfermat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et**.[5] Ghalhekk wara li l-Qorti ghamlet l-indagini taghha minn din l-ottika, tqis illi l-Avukat tal-Istat ghandu ragun f'din il-parti tat-tieni eccezzjoni u ghalhekk qed tilqaghha limitatment billi tikkonkludi li Simone Wightman, Christopher Ellul, Yvette Micallef u Sharon Tabone ma ressqux dik il-prova sufficjenti li turi li huma kopropretarji tal-fond;

[4] Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**

[5] Rik. Nru. 27/18MCH, 27.3.2020

14. Kwantu **it-tieni parti tat-tieni eccezzjoni** l-Avukat tal-Istat josserva illi l-kirja mertu tal-kawza hija regolata bil-Kapitolu 158 u mhux bil-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta la darba hija naxxenti mill-obbligu tas-sid li wara t-tmien tal-enfitewsi temporanja jibda jirrikonoxxi lill-enfitewta bhala inkwilin. Hija l-fehma tal-Avukat tal-Istat illi l-Qorti ghandha tieqaf milli tkompli tistharreg il-kaz "*ghaliex ir-rikorrenti jikkwotaw il-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta fit-talbiet taghhom u mhux il-Kap 158*".

15. Il-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, f'dik il-parti tieghu li tikkoncerna l-kwistjoni hawn skrutinata, jipprovdi li fi tmiem il-koncessjoni enfitewtika temporanja li tkun saret ghal mhux aktar minn 30 sena jekk qabel il-21 ta' Gunju tal-1979 jew ghall zmien iehor jekk wara dak iz-zmien u li l-okkupant ikun cittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bhala r-residenza ordinarja tieghu, l-enfitewta jkollu d-dritt jibqa' jokkupa d-dar b'kera minghand il-padrun dirett.[6] Hekk gara f'dan il-kaz tant illi l-partijiet ghazlu li jirregolaw ir-relazzjoni taghhom permezz ta' kuntratt konsistenti fi skrittura privata[7] ghar-raguni "*peress illi l-partijiet jridu jipprevalixxu ruhhom u jibbenefikaw ruhhom mid-disposizzjonijiet tal-Ligi tal-enfitewsi temporanea li tkun skadiet*".[8]

16. Ir-rikorrenti adew lil din il-Qorti b'talba ghal-rimedju Kostituzzjonali u dak Konvenzjonali fuq il-premessa ewlenija illi t-thaddim tal-Kapitolu 69 u l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta huma lezivi tad-drittijiet fundamentali taghhom. Issa, ghalkemm wara t-tmien tal-enfitewsi temporanja t-titolu tal-inkwlini huwa regolat b'kuntratt ta' kera, ir-relazzjoni ta' bejn l-inkwilini u r-rikorrenti, ossia uhud minnhom, hija regolata bl-Ordinanza Li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. L-artikolu 12 ta' din l-Ordinanza jipprovdi:

---

[6] Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.
[7] Dok E a fol 21 – Skrittura tal-21 ta' Dicembru, 2005
[8] It-tieni pagna tal-iskrittura – fol 22 tal-atti processwali

12 (1) Minkejja kull ħaġa li tinsab fil-Kodiċi Ċivili jew f'xi liġi oħra, id-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikoli12A u 12B għandu jkollhom effett dwar il-kuntratti kollha ta'enfitewsi temporanja li jkunu saru fi kwalunkwe żmien.

(2) Meta dar ta' abitazzjoni tkun ingħatat b'enfitewsi temporanja-

(a) għal perijodu ta' mhux iżjed minn tletin sena, jekk il-kuntratt ikun sar qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, jew
(b) għal kull perijodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar waral-imsemija data,

u fit-tmiem xi enfitewsi bħal dik l-enfitewta jkun ċittadin ta' Maltau jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu l-enfitewtaj kollu jedd li jibqa' jokkupa id-dar b'kera mingħand il-padrun dirett –

(i) b'kera li jkun daqs iċ-ċens li kien jitħallasminnufih qabel ma tkun għalqet l-enfitewsi,miżjud, fil-bidu tal-kirja tad-dar bis-saħħa ta'dan l-artikolu, u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-ilsena wara sakemm tibqa' l-kirja favur l-istesskerrej, b'daqstant miċ-ċens li kien jitħallasminnufih qabel dak il-bidu jew il-bidu ta' kullperijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkunammont li ma jkunx iżjed minn dak iċ-ċens, lijirrappreżenta bi proporzjon għal dak iċ-ċens iż-żieda fl-inflazzjoni minn meta ċ-ċens li għandujiżdied ikun ġie stabbilit l-aħħar;

17. Is-subartikolu (3) ta' dan l-artikolu imbaghad jeskludi l-applikazzjoni tal-Kapitolu 69 meta jipprovdi:

(3) Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-subartikolu(2)(a) jew (b) d-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik:

Iżda meta l-kerrej taħt l-imsemmija kirja jkun ċittadin ta'Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu dan għandu, fit-tmiem tal-imsemmija kirja, ikollu il-jedd li jkompli jokkupa d-dar taħt kirja ġdida mingħand il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fis-subartikolu (2)(i) u (ii) dwar l-enfitewta.

18. Issa, ghalkemm r-rikorrenti qed jattakkaw it-thaddim tal-Kapitolu 69 u tal-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, il-*quid juris* taghhom hija regolata b'ligi differenti, il-Kapitolu 158. Ghalkemm f'certi aspetti fejn din il-

ligi tirregola l-kirja tal-fond wara t-tmiem ta' enfitewsi temporanja (u anke fejn il-kirja ssir wara dekontroll ta' dar) huma simili hafna ghall-Kapitolu 69, jibqa' l-fatt illi r-rikorrenti ma ghandhom ebda locus standi li jattakkaw it-thaddim ta' ligi meta l-ligi li tirregolahom hija differenti. Il-Qorti taghmel referenza ghall dak ritenut fil-kawza **Mark Fenech et vs l-Avukat tal-Istat et**,[9] fejn inghad:

> **47. Għalkemm huwa minnu li l-Att X tal-2009 invokat mir-rikorrenti introduċa Artikolu 1531Ċ għal Kap 16 li kellu l-effett li l-kera setgħat tiġi awmentata kull tlett snin u mhux aktar kull ħmistax-il sena; pero' ipprovda wkoll illi: "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995...."**
>
> **48. Tenut kont li r-rikorrenti qed jattakkaw it-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li ma hux applikabbli għall-kirja mertu tal-kawża; l-Qorti tqis is-sitt eċċezzjoni tal-intimati Cilia u r-raba' u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bħala fondati. Għaldaqstant it-talbiet tar-rikorrenti qed jiġu miċħuda.**

19. Ghalkemm is-sentenza appena citata titratta dwar kirja ta' fond maghmulha wara li giet fi tmiemha kirja precedenti u wara li fil-mori tal-kirja l-fond kien dekontrollat fit-termini tal-Kap 158, l-istess kirja tibqa' regolata bl-istess Kapitolu 158, f'dak il-kaz l-artikolu 5 tieghu. Dak provdut fl-artikolu 5 huwa ukoll sa certu punt rifless fl-artikolu 12 b'mod allura li dak ritenut f'dik is-sentenza huwa ugwalment applikabbli ghall-kwistjoni in disamina. Il-Qorti taqbel ma' dak ir-ragunament u tara li huwa ta' utilita' ghall-din il-kawza. Ghalhekk, stante illi l-kirja mertu tal-kawza odjerna hija regolata bl-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 u r-rikorrenti qed jattakkaw it-thaddim tal-Kapitolu 69 u l-artikolu 1351C tal-Kapitolu 16, l-Avukat tal-Istat ghandh ragun f'din l-eccezzjoni u konsegwentement qed tilqa' l-istess;

[9] PA (Sede Kost) 247/20 RGM – 23.2.2023

Decide:

Ghal dawn ir-ragunijiet taqta' u tiddeciedi din il-kawza billi:

1. Tichad **l-ewwel eccezzjoni** tal-Avukat tal-Istat;

2. Tilqa' parzjalment **l-ewwel parti tat-tieni eccezzjoni** tal-Avukat tal-Istat;

3. Tilqa' **it-tieni parti tat-tieni eccezzjoni** tal-Avukat tal-Istat;

4. Konsegwentement tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimati;

5. Tichad it-talba tar-rikorrenti

Onor. Dr. Giovanni M Grixti
Imħallef

Nicole Cini
Deputat Reġistratur