QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 2 ta' Diċembru 2024

Numru : 34

Rikors numru 21/2022/1 MH

Giovanna *sive* Yvonne Downey; Antoine Gauci; Joanne Pisani;
Juanita Downey; Avukat Ian Micallef u Marco Micallef

v.

L-Avukat tal-Istat u Anthony Casa u Rita Casa

Il-Qorti;

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti minn sentenza mogħtija nhar id-9 ta' Frar 2024 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, permezz ta' liema sabet li bit-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif imħarsa bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali.

L-Avukat tal-Istat ġie ordnat iħallas kumpens ta' sittax-il elf mija u sebgħa u tletin ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€16,137.72) in kwantu għal ħdax-il elf mija u sebgħa u tletin Ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€11,137.72) kumpens pekunarju u in kwantu għal ħamest elef ewro (€5,000) bħala kumpens non pekunjarju.

2. Ir-rikorrenti qed jappellaw minn dik il-parti tas-sentenza relatata mal-perjodu taż-żmien f'liema l-Ewwel Qorti kkunsidrat li seħħet leżjoni u mill-kumpens likwidat.

Daħla

3. Ir-rikorrenti għandhom titolu fuq l-appartament 4, formanti parti minn blokka ta' *flats* bin-numru 16A bl-isem ta' Regent Flats, Triq San Gorg, Gzira, liema fond ir-rikorrenti akkwistaw mis-suċċessjoni tal-mejta Giuseppa *sive* Josephine Micallef. Ġie mogħti titolu ta' konċessjoni temporanja fuq il-fond għal wieħed u għoxrin sena u dan mid-19 ta' Frar 1973. Fil-15 ta' Frar 1990 l-istess fond reġa' ġie mogħti b'konċessjoni temporanja oħra għal wieħed u għoxrin sena sad-19 ta' Frar 2011. L-intimati konjuġi Casa baqgħu jirrisjedu fil-fond u llum iħallsu kera ta' EUR887 fis-sena. Ir-rikorrenti jgħidu li l-antekawża tagħhom kienet tat il-fond b'konċessjoni sabiex tipproteġi l-proprjetà mill-*fair-rent* iżda li dan wassal għall-ċaħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u li qatt ma rċevew kera ġusta. Talbu lill-Ewwel Qorti:

"I. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Anthony u Rita konjugi Casa u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-fond u cioe' l-flat internament maghruf u mmarkat bin-numru erbgha (4) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ggib in-numru ufficcjali ta' sittax ittra "A" (16A) bl-isem ta' "Regent Fats" gewwa Triq San Gorg, Gzira, proprjetà tal-istess rikorrenti.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà u cioe' l-flat internament maghruf u mmarkat bin-numru erbgha (4) formanti dan il-flat parti minn blokka ta' flats li ggib in-numru ufficcjali ta' sittax ittra "A" (16A) bl-isem ta' "Regent Fats" gewwa Triq San Gorg, Gzira bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.

IV. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u ai termini tal-Ligi.

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u dana ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali birrata ta' 8% sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha, u bl-ingunzjoni ta' l-intimati minn issa ghas-subizzjoni."

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

"I. Illi preliminarjament ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu tieghu fuq il-fond in kwistjoni appartament nru. 4 li jgib in-numftl 16A bl-isem ta' Regent Flats, Triq San Gorg, il-Gzira;

2. Illi wkoll in vena preliminari, ir-rikorrenti jihtigilhom igibu prova li l-kirja in kwistjoni hija verament regolata mill-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi minghajr hsara ghall-premess, safejn l-ilment tar-rikorrenti jolqot l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dan huwa ghal kollox improponibbli, ghaliex dan l-artikolu jghodd biss meta jkun hemm tehid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi mnezza' minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjetà bhal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-kaz hawnhekk, ghaliex bl-applikazzjoni tad-dispozizzjonijiet imdahhla bl-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrenti ma tilfux ghalkollox il-jeddijiet kollha fuq il-gid inkwistjoni. Il-mizura msemmija fil-ligi li qed tigi attakata mir-rikorrenti, ghalkemm tikkostitwixxi ghamla ta' kontroll fl-uzu u fit-tgawdija tal-proprjetà ma twassalx ghal deprivazzjoni totali tal-propjetà. Jigi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex kopert fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u konsegwentement ghandu jigi mwarrab;

4. Illi minghajr hsara ghall-premess, in kwantu r-rikorrent jilmenta minn ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent jirrileva li skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjetà skond l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghal harsien tal-interess generali; Fil-fehma tal-esponent mizuri d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mdahhla fis-sistema legali permezz tal-Att XXXIII tal-1979, proprjament jikkostitwixxu mizuri socjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies. Ghalhekk huma zgur legittimi u fl-interess generali, u dan ghax jipprotegu lil persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom f'gheluq it-terminu kontess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewzi;

5. Illi stabbilit li l-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ghandu ghanijiet legittimi u huwa fl-interess generali, l-esponent jirrileva wkoll li d-dispozizzjonijiet tieghu ma jitfghux piz sproporzjonat fuq is-sidien. Dan ghar-ragunijiet is-segwenti:

-Mhuwiex minnu l-valur tal-kera toghla biss kull hmistax-il sena. Anzi bil-promulgazzjoni tal-Att X tal-2009 il-valur tal-kera beda joghla kull tliet snin skond ma jipprovdi l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili (Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta). Hekk ukoll ghandu jinghad illi mal-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 gew introdotti mekkanizmi oltre minn hekk ghal revizjoni tal-valur tal-kera permezz tal-artikolu 12B tal-Kap. 158;

-Apparti minn hekk 1-artikoli 12B(4) u 12C tal-Kap. 158 jipprovdu wkoll ghall-cirkostanzi fejn 1-inkwilini jistghu jigu zgumbrati u s-sidien jirriprendu pussess tal-proprjeta'. Maghdud ma' dan, wiehed irid iqis ukoll li 1-protezzjoni tal-kera taht il-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-mewt tal-intimata inkwilina; u -Jinghad ukoll illi t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

6. Illi l-Qorti Kostituzzjonali digà osservat fis-sentenza tghha fl-ismijiet Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et (tat-23 Novembru 2020) li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 li jibdlu 1-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta joffru rimedju ordinarji lis-sidien tant li jkun intempestiv ghal din 1-Onorabbli Qorti fil-prim istanza li tissandaka allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jkun sehh mid-data effettiva tal-emendi qabel mas-sidien ikunu fittxew dak ir-rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Ghalhekk, ir-rikorrenti ma jistghu jippretendu 1-ebda ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghall-perjodu mill-l ta' Gunju 2021 'il quddiem qabel ma huma jkunu fittxew ir-rimedji ordinarji disponibbli ghalihom;

7. Illi fl-istess vena, jekk ir-rikorrenti jew l-antekawza taghha naqsu milli jfittxu dawn ir-rimedji ordinarji quddiem il-Bord li jirregola l-Kera dan huwa nuqqas taghhom u ma jalludi xejn ghal disproporzjon fil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Anzi 1-mizuri kollha msemmija fl-eccezzjoni immedjatament precedenti proprju joholqu proporzjonalita' bejn l-interess generali ghall-akkomodazzjoni socjali u d-drittijet tas-sidien;

8. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li m'hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Protokoll Nru. 1 ghax d-dispozizzonijiet tal-Kap. 158 ghandhom ghan legittimu, huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegi persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom, u joholqu proporzjonalità ghax jipprovdu ghal zieda fil-kera u ghall-izgumbrament tal-inkwilin permezz ta' rimedji ordinarji quddiem il-Bord li jirregola l-Kera. B'hekk kull talba ghal kumpens maghmula mir-rikorrenti wkoll mhijiex misthoqqa;

9. Illi jekk dato ma non concesso kien hemm kwalunkwe lezjoni tad-dritt tar- rikorrenti kif qeghdin jippretendu, dik il-lezjoni ma jistax ikun li sehhet qabel id-19 ta' Frar 2011 ghax sa dik id-data il-fond kien liberament moghti b'koncessjoni enfitewtika mir-rikorrenti stess. Fi kwalunkwe kaz, ma jista' jkun hemm l-ebda lezjoni qabel ma r-rikorrenti akkwistaw t-titolu li huma jivvantaw fir-rigward tal-fond in kwistjoni ghax certament wiehed ma jistax jitkellem dwar possediment fl-istadju qabel ma rrikorrenti kellhom il-jedd jircievu l-kera;

Ghaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjez kontra taghhom."

5. L-intimati konjuġi Casa ressqu s-segwenti eċċezzjonijiet:

"1. Illi preliminarjament ir-rikorrenti naqsu li jezawrixxu r-rimedju ordinarju provdut mill-ligi, dak ta' stharrig gudizzjarju, u ghaldaqstant din l-Onorabbli Qorti ghandha tiddeklina milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha;

2. Illi preliminarjament ukoll it-talbiet tar-rikorrenti kif impostati ma jirrigwardawx lill-esponenti konjugi Casa u konsegwentement mhumiex il-legittimi kuntradittur u ghalhekk ma kellhomx jigu inkluzi f dawn il-proceduri u ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju bl-ispejjez kontra l-istess rikonenti;

3. Illi fil-mertu, l-esponenti konjugi Casa ghall-finijiet u effetti kollha tal-ligi qed jirrispingu l-pretensjonijiet kollha migjuba fil-konfront taghhom bhala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan stante, inter alia, illi huma qeghdin biss jiprevalixxu rwiehhom minn dispozizzjonijiet legislattivi validament promulgati u applikabbli fl-istat ta' Malta u li ebda agir tal-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti;

4. Illi l-esponenti dejjem irresjedu fil-fond in kwistjoni b'titolu validu skont il-ligi;

5. Illi l-esponenti dejjem irresjedu fil-fond imsemmi Flat numru 4, 16A, Regent Flats, Triq San Gorg, Gzira fuq bazi legali ai termini tal-Ligijiet ta' Malta u l-kera giet dejjem accettata sahansitra sa Jannar,2022;

6. Illi ghalhekk l-esponenti konjugi Casa gew rikonoxxuti mir-rikorrenti u ma jistawx issa ghax konvenjenti ghalihom, jikkontestaw il-kundizzjonijiet ta' din il-kirja;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, kemm-il darba tkun is-sitwazzjoni li l-esponenti jkunu suggetti ghal kwalunkwe danni minhabba kwalunkwe dritt li r-rikorrenti jista' jkollhom minhabba l-allegat ksur fid-drittijiet fundamentali taghhom, l-istess mittenti zgur ma ghandhomx ikunu akkolati htija, danni, responsabilita u/jew ikunu suggetti ghal xi decizjoni jew 2 Fol 51 et seq konkluzjoni perversa fil-konfront taghhom u dan ghal tali nuqqasijiet u/jew ksur ta' xi drittijiet fundamentali;

8. Illi fil-konfront tal-esponenti, gjaladarba ma kissru jew illedew ebda dritt fundamentali ta' hadd, 1-azzjoni tar-rikorrenti fil-konfront taghhom hi bla bazi u intempestiva;

9. Salv linji difensjonali ohra permessi mill-ligi; Ghaldaqstant it-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda a spejjez tal-istess ri korrenti

Bl-ispejjez.”

6. Permezz tas-sentenza tal-Ewwel Qorti tad-9 ta’ Frar 2024 ġie deċiż li:

“1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tilqa’ safejn kompatibbli ma’ dak deċiż l-

eċċezzjonijiet numru sitta u disgħa u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu ħlief safejn marbuta mal-Att XXVII tal-2018;

2. Tilqa' s-seba' eċċezzjoni tal-intimati Anthony u Rita Casa safejn kompatibbli ma' dak deċiż filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;

3. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li per konsegwenza tat-tħaddim tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bit-tħaddim tal-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-appartament numru 4 fil-blokka t'appartamenti bin-numru 16A, bl-isem ta' "Regent Flats" ġewwa Triq San Ġorġ, Gżira u dan bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni għall-perjodu mid-19 ta' Frar 2011 sal-10 ta' Lulju 2018 filwaqt li tiċħadha fil-bqija;

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens pekunarju u non-pekunarju sofferti mir-rikorrenti minħabba l-vjolazzjonijiet subiti minnhom kif imsemmi;

5. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrenti kif ġej billi tillikwida l-kumpens globali ta' sittax -il elf mija u sebgħa u tletin Ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€16,137.72) in kwantu għal ħdax -il elf mija u sebgħa u tletin Ewro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€11,137.72) u in kwantu għal ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji;

6. Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

7. L-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħax legali mill-lum sad-data tal-pagament effettiv."

7. Ir-rikorrenti ħassewhom aggravati mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u ressqu appell nhar it-13 ta' Frar 2024, li għalih wieġeb l-Avukat tal-Istat permezz ta' risposta mressqa fis-27 ta' Frar 2024 u l-intimati Casa permezz ta' risposta tad-29 ta' Frar 2024.

Fatti

5. L-awturi tar-rikorrenti Josephine Micallef kienet akkwistat in enfitewsi perpetwa porzjoni diviża ta’ sit fabbrikabbli fil-Gżira magħrufa bħala Tal-Fawwara u eventwalment fdiet iċ-ċens.

6. Din il-Qorti rat li r-rikorrenti jgħidu li huma s-sidien tal-appartament 4, formanti parti minn blokka ta’ *flats* bin-numru 16A bl-isem ta’ Regent Flats, Triq San Gorg, Gzira. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond mis-suċċessjoni tal-awturi tagħhom Giuseppa *sive* Josephine Micallef regolata b’testment tat-8 ta’ Frar 2006 fl-Atti tan-Nutar Dottor Malcolm Licari. Josephine Micallef mietet fit-28 ta’ Frar 2011 u saret dikjarazzjoni *causa mortis* fl-1 ta’ Awwissu 2011 fl-atti tan-Nutar Henri Darmanin.

7. Issa skont it-testment ta’ Josephine Micallef il-fond in kwistjoni ġie mħolli bħala pre-legat bil-mod segwenti:

> *“Ir-raba’ artikolu*
> *It-testatriċi tħalli b’titolu ta’ pre-legat għaf-favur ta’: (1) Antoine u Joanne, aħwa Gauci, ulied Carmel, in kwantu għal sest (1/6) kull wieħed; (2) Yvonne mart Kenneth Downey, in kwantu għal terz (1/3) kull wieħed u (3) (i) Joanne mart Noel Pisani u (ii) Antoine, aħwa Gauci ulied Carmel Gauci, (iii) Marco u (iv) Ian, aħwa Micallef, ulied George, u (iv) Juanita Downey, xebba, bint Kenneth, in kwantu għal sehem minn ħmistax (1/15) kull wieħed; miż-żewġ flats internament immarkati numri tnejn (2) u erba (4) formanti parti minn blokk ta’ flats f’numru sittax ittra A (16A) jismu Regent Flats, fi Triq San Gorg, Gzira.*
>
> *F’dan ir-rigward, it-testatriċi qiegħda tħalli b’titolu ta’ prelegat a favur uliedha Mary mart Carmel Gauci, Josephine mart Giuseppe Venditti u Yvonne mart Kenneth Downey, u dana fi kwoti ndaqs ta’ terz (1/3) kull wieħed, l-użufrutt ġenerali vita durante fuq iż-żewġ flats internament immarkati numri tnejn (2) u erba (4) formanti parti minn blokk ta’ flats f’numru sittax ittra A (16A) jismu Regent Flats, fi Triq San Gorg, Gżira, bl-eżenzjoni mill-obbligu tal-inventarju u tal-kawzjoni rikjesti mill-liġi. Dan id-dritt jibqa’ veljanti sakemm il-flats jibqgħu okkupati mill-inkwilini*

preżenti tal-imsemmija flats jew inkella sad-data tal-mewt tal-użufruttwarji hawn fuq imsemmija, liema minnhom sseħħ l-ewwel.[1]"

8. Saret dikjarazzjoni *causa mortis* u immissjoni fil-pussess tal-persuni hawn fuq imsemmija permezz ta' att fl-atti tan-Nutar Henri Darmanin.

9. Kif riprodott mis-sentenza tal-Ewwel Qorti:

"A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. Permezz ta' kuntratt datat 19 ta' Frar 1973, il-fond mertu tal-kawża ngħata b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal dsatax -il sena mid-19 ta' Frar 1973 lill-intimat Anthony Casha. Imbagħad permezz ta' kuntratt datat 15 ta' Frar 1990 l-istess fond ġie mogħti b'titolu ta' subenfitwesi temporanja għal 21 sena b'effett mid-19 ta' Frar 1990. Wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika fid-19 ta' Frar 2011 l-intimati Casha baqgħu jgħixu fil-fond bis-saħħa tal-liġijiet impunjati fil-proċeduri odjerni;

2. Ir-rikorrent l-Avukat Ian Micallef xehed fejn fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond mertu tal-kawża. Huwa xehed ukoll dwar il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni u spjega wkoll ir-raġunijiet li wassluhom biex iressqu l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna;

3. L-intimati Anthony u Rita Casha xehdu dwar aspetti marbuta mal-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni u saħqu wkoll li huma dejjem ottempraw ruħhom mal-obbligi tal-liġi;

4. Fir-relazzjoni tagħha l-espert tekniku nkarigat mill-Qorti l-perit Nadine Vella Baldacchino spjegat il-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar fit-22 t'April 2022. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles kull ħames snin fil-perjodu bejn l-1990 u l-2021;

5. Waqt is-seduta tat-23 ta' Novembru 2022 il-partijiet iddikjaraw li ma kienx hemm ħtieġa ta' domandi in eskussjoni lill-perit Vella Baldacchino."

---

[1] *Fol.25 u 26*

10. Rat li nhar l-10 ta' Awwissu 2012, saret skrittura privata bejn Mary Gauci, Josephine Micallef Venditti u Giovanna sive Yvonne Downey, Juanita Downey, Antoine Gauci, Joanne Pisani, Dr. Ian Micallef u Marco Micallef u l-intimati Anthony Casa u Rita Casa permezz ta' liema ddikjaraw li ftehmu fuq il-kirja li kellha tiġi mħallsa[2].

11. Rat *Order of Registration of a Dwelling House as a Decontrolled Dwelling House*[3] tal-fond in kwistjoni. Rat l-affidavits tal-partijiet[4].

Konsiderazzjonijiet Legali

12. Permezz **tal-ewwel aggravju** l-appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti qieset li l-leżjoni bdiet mid-19 ta' Frar 2011 u waqfet fl-10 ta Lulju 2018. Issa l-ewwel kuntratt ta' subenfitewsi temporanju sar għal dsatax-il sena mill-1973 u kien jiskadi fl-1992. Madankollu qabel l-iskadenza tal-ewwel ċens l-awturi tar-rikorrenti għazlet li tidħol f'konċessjoni ta' subenfitewsi temporanja oħra ta' wieħed u għoxrin sena fid-19 ta' Frar 1990. Jargumentaw li mat-tmiem tat-tieni konċessjoni fid-19 ta' Frar 2011, l-intimati baqgħu jirrisjedu fil-fond *a tenur* tal-Att XXIII tal-1979 taħt titolu ta' kera. Jargumentaw li l-awturi tagħhom ma kellhiex għażla fuq il-proprjetà tagħha u l-għażla kienet f'idejn l-intimati li setgħu jagħżlu li jidħlu f'kuntratt ieħor ta' subenfitewsi temporanju jew jikkonvertu l-istess f'kera skont l-

[2] *Fol. 38 sa 40*
[3] *Fol. 41*
[4] *Fol. 8 sa 11, Fol. 88 sa 91*

Artikolu 12(2)tal-Kapitolu 158. Jisħqu li din il-materja ġiet mistħarrġa minn din il-Qorti Kostituzzjonali u ddeterminat li kellu jiġi kkunsidrat minn dak iż-żmien minn meta ġiet itterminata l-konċessjoni oriġinali.

13. Permezz **tat-tieni aggravju** jargumentaw li kieku l-Qorti kellha tikkunsidra l-perjodu minn meta ġiet itterminata l-ewwel konċessjoni emfitewtika, l-kumpens kien ikun ogħla u fil-fehma tar-rikorrenti l-kumpens kellu jkun ta' sebgħa u għoxrin elf, tmien mija u tlieta u tmenin ewro u sebgħa u disgħin ċenteżmu (EUR27,883.97) li jgħidu li mal-kumpens non pekunjarju llikwidat mill-Ewwel Qorti ta' ħdax-il elf mija u sebgħa u tletin ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (EUR11,137.73) jammonta għall-disgħa u tletin elf, wieħed u għoxrin Ewro u sebgħin ċenteżmu (EUR39,021.70).

14. **L-Avukat tal-Istat** wieġeb li l-ġurisprudenza kwotata mir-rikorrenti, pjuttost tikkonferma li l-Ewwel Qorti kienet korretta li l-leżjoni bdiet mill-iskadenza tat-tieni konċessjoni imma dan minħabba li f'dak il-każ il-konċessjoni ngħatat wara li nbidlet il-liġi u kien għalhekk li l-motivazzjoni f'dik is-sentenza ma għandhiex x'taqsam mal-pern tal-appell odjern.

15. **L-intimati Casa** jisħqu li l-Ewwel Qorti għamlet apprezzament ġust u korrett tal-fatti u li l-provi mressqa quddiem l-Ewwel Qorti jitkellmu waħidhom u li dan l-appell ma fih l-ebda argument li jiġġustifika li din il-Qorti timxi lil hinn minn dak deċiż mill-Ewwel Qorti.

16. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet relevanti għal dawn l-aggravji:

<<...Ir-rikorrenti qed jitolbu rimedji li jagħmlu tajjeb għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

A skans ta' kull ekwivoku, ir-rimedju tal-iżgumbrament mhuwhiex ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti stante li se mai tali pretensjoni għandha titressaq quddiem il-fora kompetenti ordinarji.

Il-Qorti tqis invece li r-rimedju opportun fil-każ odjern għandu jkun dak ta' rimedju pekunarju u non-pekunarju.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

> *"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi v. Malta (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat għall-perjodu mid-19 ta' Frar 2011 sal-10 ta' Lulju 2018.

Bażati fuq ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Nadine Vella Baldacchino dan huwa l-valur lokatizju annwali tal-fond skont is-suq ħieles għall-perjodu msemmi-

Mid-19 ta' Frar sal-31 ta' Diċembru 2011 - €3,129.60

Mill-2012 sal-2015 - €14,544

Mill-2016 sal-2017 - €9,962

Mill-1 ta' Jannar sal-10 ta' Lulju 2018 - €2,626.98

Total: €30,262.58

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €9,078.77. Mela s-somma issa hija ta' €21,183.81. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit

tekniku. 20% ta' €21,183.81 hija €4,236.76. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €16,947.05.

Minn din is-somma ta' €16,947.05 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija.

Skont l-irċevuti tal-kera esebiti in atti18 il-kera mħallsa matul il-perjodu in kwistjoni €5,809.33.

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa mill-inkwilin ntimat għall-perjodu mertu tal-kawża, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €11,137.72.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €5,000 bħala kumpens non-pekunarju.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż u l-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum...>>

17. Wara li fliet is-suespost, din il-Qorti tqis li diġà kellha opportunità tindirizza kwistjoni simili fil-kawża bl-ismijiet **Felicity Ann Wismayer vs l-Avukat tal-Istat et,** deċiża minn din il-Qorti Kostituzzjonali nhar id-9 ta' Ottubru 2023. Ikun siwi b'hekk li jiġi riprodott dak li ġie meqjus f'dik il-kawża:

20. Din il-Qorti ser tmur dritt għad-dunque u tqis li r-relazzjoni ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimati La Rosa sfat regolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta minn dak il-mument li ntemmet l-ewwel konċessjoni enfitewtika temporanja ta' tletin sena fl-1993 u dan bis-saħħa tal-Artikolu12(2) tal-Kapitolu 158.

21. Jiġi meqjus illi l-iskop kollu tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li f'każ li jeżistu ċ-ċirkostanzi preskritti mil-liġi, l-kerrej ikollu d-dritt li jibqa' jabita fil-fond in kwistjoni rrispettivament minn dak miftiehem bejn il-partijiet u rrispettivament jekk is-sid u l-kerrej jaqblux fuq dan. Tant hu hekk li meta wieħed jaqra l-Artikolu 14 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif kien viġenti fil-mument li nfetħet il-kawża, joħroġ biċ-ċar illi l-intenzjoni tal-leġiżlatur kienet li din il-protezzjoni ma tkunx ipperikolata:

> *"14.(1) Id-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza u, b'mod partikolari, iżda bla ħsara għall-ġeneralità tal-imsemmija espressjoni, id-disposizzjonijiet tal-artikoli 5, 7, 12 u 13, għandu jkollhom effett minkejja kull ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġ'oħra li hi kuntrarja għal, jew li tillimita, jew li tkun tidher li tillimita, xi wieħed mill-jeddijiet mogħtija b'dawk*

> *id-disposizzjonijiet lill-kerrej, enfitewta jew okkupant ta' dar ta'abitazzjoni, u meta persuna li teżerċita xi wieħed mill-imsemmija jeddijiet issir, bis-saħħa ta' xi ftehim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra bħal dik, suġġetta li teħel xi penali jew obbligu ieħor jew xi konsegwenza oħra jew effett ieħor, kull fteħim, obbligazzjoni, wegħda jew għemil jew ħaġa oħra tkun, sal-limitu li tipprovdi li dik il-persuna tkun hekk suġġetta kif intqal qabel, nulla u mingħajr effett.*
>
> *(2) Kull rinunzja u kull restrizzjoni jew limitazzjoni ta' xi wieħed mill-jeddijiet imsemmija fis-subartikolu (1), isiru kif isiru, u kull ħaġa li tissuġġetta xi jedd bħal dak għal xi obbligu jew responsabbiltà, tkun nulla u mingħajr effett.5 (5 L-artikolu 14 kien miżjud permezz tal-Att XXIII tal-1979 u wara dan kien sostitwit permezz tal- Att XXIV tal-2021.)*

22. Illi għall-kompletezza jingħad illi hija l-fehma ta' din il-Qorti illli anke bil-mod ta' kif ġie sostitwit dan l-artikolu, permezz tal-Att XXIV tal-2021, l-intenzjoni tal-leġiżlatur baqgħet li tiġi assigurata protezzjoni lil kerrej:

> *"14. Pattijiet li jorbtu lill-kerrej għal kondizzjonijiet li huma fermanqas vantaġġjużi minn dawk mogħtija f'din l-Ordinanza, sew jekk dawn il-pattijiet ikunu ġew miftiehma qabel l-1 ta' Ġunju, 2021 jew wara, għandhom jitqiesu nulli u mingħajr effett."*

23. Konsegwentement jissussisti illi l-intimati La Rosa ngħataw protezzjoni ex lege permezz tal-Att XXIII tal-1979 nonostante li l-partijiet reġgħu kkuntrattaw konċessjoni enfitewtika oħra u aktar tard kuntratt ta' lokazzjoni, anke jekk ironikament l-intimati La Rosa donnhom iridu jisħqu li ma jigwadanjawx minn protezzjoni ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

18. Din il-Qorti b'hekk tqis li ma tistax taqbel mal-Ewwel Qorti meta din qieset li l-kumpens mogħti kellu jkun biss għall-perjodu wara t-tmiem tat-tieni konċessjoni u dan għaliex fi kwalunkwe każ, la ġiet ikkuntrattata konċessjoni emfitewtika mal-intimati Casa qabel l-1979, l-istess intimati kienu ilhom igawdu mill-protezzjoni tal-liġi mid-dħul tal-Att XXIII tal-1979 u dan irrispettivament mill-ftehim li laħqu l-partijiet (ħlief l-Avukat tal-Istat) wara li ġiet kostitwita t-tieni konċessjoni qabel għeluq l-ewwel konċessjoni emfitewtika. Dan ifisser li mat-terminazzjoni tal-ewwel konċessjoni emfitewtika, ir-rikorrenti jew l-antekawża tagħhom ma kienux liberi fil-mod kif jiġġestixxu l-proprjetà u b'hekk bdew isofru leżjoni tad-drittijiet tagħhom

mid-19 ta' Frar 1990, irrispettivament li ġiet kkuntrattata konċessjoni ġdida qabel ma tterminat l-ewwel konċessjoni u għad-doppju taċ-ċens li kien hemm fl-ewwel konċessjoni, żieda li tirrifletti l-liġi. Jibqa' l-fatt li minħabba kif kienet il-liġi, l-għażla tas-sid li jagħmel it-tieni konċessjoni ma kinitx libera għall-aħħar.

19. Madankollu u b'referenża għat-tieni aggravju relatat mal-likwidazzjoni ta' kumpens ulterjuri, donnu sfuġġa kemm lill-intimati u kemm lill-Ewwel Qorti min għandu jedd għal kumpens. Fil-waqt li r-rikorrenti Giovanna *sive* Yvonne Downey tgawdi terz tal-użufrutt tal-fond, il-kumplament tar-rikorrenti huma s-sidien u dan skont ir-raba' artikolu tat-testment ta' Josephine Micallef. Apparti Downey hemm żewġ użufruttwarji oħra li mhumiex parti fil-kawża u ma saret ebda prova dwarhom. Jirriżulta li fid-dikjarazzjoni *causa mortis* ta' Giuseppa Micallef tal-1 ta' Awwissu 2011 dehru kemm il-werrieta u l-prelegatarji.

20. Issa din il-Qorti hi tal-fehma li kif diġà esprimiet, fejn jeżisti użufrutt, huwa l-użufruttwarju li jista' jressaq l-azzjoni (ara **Juan Miguel *sive* Miguel Xuereb et vs l-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-9 ta' Ottubru 2023). Ma hemmx dubju b'hekk li f'dan il-kaz Giovanna *sive* Yvonne Downey biss setgħet tressaq din l-azzjoni billi l-użufruttwarji l-oħra mhux parti u ma tressqet l-ebda prova ta' x'seħħ minn Mary mart Carmel Gauci u Josephine mart Giuseppe Venditti u b'hekk

ma tresqitx prova li l-kumplament tar-rikorrenti setgħu jressqu din l-azzjoni f'isimhom.

21. Billi ma sar ebda appell fuq din il-kwistjoni fir-rigward ta' kumpens ulterjuri dovut lil Giovanna *sive* Yvonne Downey jingħad li huwa minnu li l-perjodu ta' leżjoni kkunsidrat mill-Ewwel Qorti kellu jkun itwal, madankollu din il-Qorti anqas ma tqis li għandha tillikwida kumpens ulterjuri a favur Downey u dan peress li l-Ewwel Qorti llikwidat aktar kumpens milli kellha; u dan meta llikwidat kumpens għar-rikorrenti kollha minflok a favur l-użufruttwarja biss. Għalhekk il-kumpens pekunjarju llikwidat mill-Ewwel Qorti ser jibqa' invarjat.

22. Fir-rigward tal-kumpens non pekunjarju, din il-Qorti rat li l-Ewwel Qorti ordnat li jitħallas kumpens non pekunjarju ta' ħamest elef ewro (EUR5000) u mhux ħdax-il elf mija u sebgħa u tletin ewro u tlieta u sebgħin ċenteżmu (EUR11,137.73) kif donnu jgħidu r-rikorrenti fl-ewwel aggravju. Fi kwalunkwe każ ir-rikorrenti ma ressqu l-ebda appell minn dan u għaldaqstant dan il-kumpens jibqa' invarjat.

***Decide*:**

23. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi li tilqa' l-appell limitatament billi tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti u ssib li l-perjodu *tramite* liema seħħet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

Giovanna *sive* Yvonne Downey kien bejn id-19 ta' Frar 1990 u l-10 ta' Lulju 2018, iżda tenut kont ta' dak kunsidrat u deċiż fuq il-*locus standi* tar-rikorrenti ma huwa ser jiġi likwidat l-ebda kumpens ulterjuri. Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza tal-Ewwel Qorti u meqjusa ċ-ċirkostanzi, kull parti għandha tbati l-ispejjeż tagħha ta' dan l-appell, ħlief għall-intimati Casa, l-ispejjeż ta' liema għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss