PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. AUDREY DEMICOLI LL.D.

Rikors Kostituzzjonali Nru **434/2023**

JOHN PULLICINO (KI 808958M) U
IT-TABIB DOTT. EDGAR PULLICINO
(PASSAPORT MALTI NRU 303074)
F'ISMU PROPRJU U IN RAPPREŻENTANZA TA' OMMU
LILIAN PULLICINO (KI NRU 467824M)
AI TERMINI TA' ĊERTIFIKAT MAĦRUĠ MILL-GUARDIANSHIP BOARD
DATAT 14 TA' FRAR 2023

U B'DIGRIET TAT-3 TA' OTTUBRU 2024 L-ATTI ĠEW TRASFUŻI F'ISEM
JOHN PULLICINO U DR EDGAR PULLICINO
MINFLOK ID-DEFUNTA LILIAN PULLICINO

VS

PAUL CAMILLERI (KI 0543954M) U
LUCY CAMILLERI (KI 0519256M) U

AVUKAT TAL-ISTAT

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 30 ta' Jannar 2025

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza finali dwar l-effetti tal-Artikoli 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, kif ukoll tal-Att XXVII tal-2018, meqjusa fid-dawl tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.

Preliminari u Fatti tal-Każ

2. Permezz ta' rikors kostituzzjonali preżentat nhar il-wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2023, ir-rikorrenti **John Pullicino et** ippremettew:

   a. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond residenzjali* ***14, Triq ic-Cimiterju, Paola,*** *liema fond huwa soggett għas-sub-ċens annwu u temporanju ta' mija u għoxrin lira maltin (Lm120) fis-sena pagabbli mill-intimat Paul Camilleri lir-rikorrenti skond att ta' konċessjoni sub-enfitewtika temporanja datat 19 ta' Lulju 2002 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino anness u mmarkat bħala* ***Dokument A.***

   b. *Illi l-fond in kwistjoni kien originarjament akkwistat minn Antonio Pullicino, in-nannu patern tar-rikorrenti Dr Edgar Pullicino u John Pullicino, lura fit-12 ta' Jannar 1929. L-imsemmi Antonio Pullicino kien miet fil-5 ta' Awwissu 1935, u b'testment datat 2 ta' Awwissu 1935, ħalla l-usufrutt ġenerali ta' ġidu lil Carmela Pullicino u innomina eredi universali tiegħu lil uliedu lit-Tabib Dr. Joseph Pullicino u Angiolina mart Eric Meilak.*

   c. *Illi fit-28 ta' Lulju 1964, l-eredi ta' Antonio Pullicino; u cioe Carmela Pullicino f'isimha proprio għal nofs indiviz u f'isem iz-zewg uliedha għal nofs indiviz iehor, in piena propjeta, ikkonċedew b'titolu ta' sub-ċens*

temporanju għall-sbatax-il sena b'rata ta' hamsa u ghoxrin lira maltin (Lm 25) fis-sena lil Antonio Meli t-terran numru 14, Triq ic-Cimiterju, Paola, hekk kif jidher mill-anness att redatt fl-atti tan-Nutar George Cassar, u immarkat bħala ***Dokument B****.*

d. *Illi b'kuntratt datat 31 ta' Jannar 1977, fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Spiteri, hawn anness u mmarkat bħala* ***Dokument C****, l-eredi ta' Antonio Meli u cioe; Rosaria Caruana, Mary Sultana, Giovanna Briffa u Salvatore Meli aħwa Meli, Bartolo bieghu iz-zmien li kien ghad fadal mill-koncessjoni ta' sub-ċens temporanja hawn fuq imsemmija lill-intimati Paul Farrugia u Lucy Farrugia nee Formosa.*

e. *Illi nelfrattemp, permezz ta' kuntratt ta' divizjoni datat 14 ta' Diċembru 1979, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, il-fond in kwistjoni kien ġie assenjat in piena propjeta' lit-Tabib Dottor Joseph Pullicino, ir-raġel u missier ir-rikorrenti. (Kopja anness u mmarkata bħala* ***Dokument D****)*

f. *Illi permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Lulju 1981, fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino, it-Tabib Dottor Joseph Pullicino ikkonċeda b'titolu ta' sub-ċens ghal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena, lil Paul Camilleri versu s-somma ta' sittin lira Maltin (Lm60), liema kuntratt huwa anness u mmarkat bħala* ***Dokument E.***

g. *Illi waqt il-perkors ta' din il-konċessjoni, it-Tabib Dottor Joseph Pullicino, miet fil-11 ta' Gunju 1997, u in forza ta' testment datat 22 ta' Mejju 1979 ħalla b'titolu ta' legat l-uzufrutt generali tal-wirt kollu tiegħu lil martu Lilian Pullicino u innomina u istitwixxa liz-zewg uliedu t-Tabib Dott. Edgar Pullicino u John Pullicino eredi universali tiegħu, liema testment huwa anness u mmarkat bħala* ***Dokument F.***

h. *Illi permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis, datata 17 ta' Ottubru 1997, il-propjeta' immobbli li kienet tappartjeni lit-Tabib Dottor Joseph Pullicino, inkluz il-fond in kwistjoni, ġiet dikjarata mill-imsemmija*

*rikorrenti fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino (kopja annessa u mmarkata bhala **Dokument G).***

i. *Illi fid-19 ta' Lulju 2002, ir-rikorrenti Lilian Pullicino, it-Tabib Dott. Edgar Pullicino u John Pullicino, dehru fuq att ta' konċessjoni sub-enfitewtika temporanja, fejn għal darb'oħra ikkonċedew il-fond in kwistjoni lil Paul Camilleri u martu Lucy Camilleri li aċċettaw bl-istess titolu ta' sub-enfitewsi temporanju il-fond in kwistjoni għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena (21) għal ammont ta' mija u għoxrin lira maltin (Lm120);*

j. *Illi din il-konċessjoni, kellha tiġi terminata fid-19 ta' Lulju 2002, ai termini tal-kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika temporanja datat 21 ta' Lulju 1981, izda ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimati kellhom id-dritt li jibqgħu igeddu l-kirja sal-ġurnata tal-llum minħabba d-dispposizzjonijiet tal-istess ligi.*

k. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mill-anness certifikat immarkat **Dokument H.***

l. *Illi l-intimati qiegħdin iħallsu s-subċens temporanju ta' Lm120 fis-sena, ekwivalenti għal mitejn u sebgħin ewro u tnejn u ħamsin centezmu (€270.52).*

m. *Illi s-sub-ċens mhallas mill-intimati Camilleri lir-rikorrenti hija rrizorja stante li ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. L-intimati kellhom id-dritt tar-renova tul hajjithom kollha gialadarba huma kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni.*

n. *Illi l-kera u l-protezzjoni moghtija lill-inkwilini bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond kien ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-*

Artikolu (6) tal-Konvenzjoni u dan ghall-perjodu mill-11 ta' Awwissu 1987 sal-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018.

o. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

p. *Illi fil-kawza odjerna, ir-rikorrenti ma' kellhomx għazla libera fis-snin 1981 u 2002 stante l-fatt li l-għazliet tagħhom dak iz-zmien kienu jew li jgedded s-sub-ċens jew li r-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati kienet tinbidel f'waħda ta' kera, b'kundizzjonijiet inqas favorevoli.*

q. *Illi r-rikorrenti m'ghandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistghux izidu l-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum stante illi dak li effettivament huma jistghu jircievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

r. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi* ***Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015 u Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019.***

s. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed jsofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u ghalhekk il-*

*principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.**

t. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghhom stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilin u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (vide* **Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108***).*

u. *.Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

v. *Illi inoltre, il-ligi hija diskriminatorja bejn dak li hemm dispost fl-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u dak li jiddisponi l-Att XXXI tal-1995 ghal kirjiet li dahlu fis-sehh wara l-1 ta' Gunju 2005.*

w. *Illi din hija wkoll diskriminatorja sia ai termini tal-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.*

x. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandhom jircievu, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 34, 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 14 u l-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 bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 u 14 tal-Protocol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u ghalhekk il-*

*Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-***Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs. Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem***.*

y. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza* ***"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta"****, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

z. *Illi b'sentenza deciza mill-***Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019***, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza.*

aa. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed jsofru lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ghalhekk l-Istat jirrisarcixxi id-danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mill-istess rikorrenti mill- 11 ta' Awwissu 1987, sad-data tal-prezentata tar-rikors.*

3. Għaldaqstant, ir-rikorrenti talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti, l-operazzjonijiet tal-artikoli 12 u 12A tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, kif ukoll l-Att XXVII ta' 2018 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Camilleri ghall-fond 14, Triq ic-Cimiterju, Paola, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni.*

ii. *Konsegwentement tiddikjara u tideciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond 14, Triq ic-Cimiterju, Paola a favur Paul Camilleri u Lucy Camilleri u l-provedimenti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-propjeta' de quo.*

iii. *Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-*

rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-koncessjoni ta' sub-enfitewsi temporanja tal-fond 14, Triq ic-Cimiterju, Paola a favur Paul Camilleri u Lucy Camilleri u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond.

iv. *Konsegwentement tordna l-izgumbrament fi zmien qasir u perentorju tal-intimati Paul Camilleri u Lucy Camilleri mill-fond 14, Triq ic-Cimiterju, Paola, oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom.*

v. *Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni siegha pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 u l-Att X tal-2009, tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Att XXVII ta' 2018 talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*

vi. *Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, oltre l-imghaxx legali wkoll ai termini tal-Ligi.*

vii. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni likwidati pekunjarji u non pekunjarji oltre l-imghaxx legali ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali bid-data sal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni.

4. Permezz ta' digriet mogħti nhar it-tlettax (13) ta' Settembru 2023, din il-Qorti appuntat il-kawża għas-smigħ għas-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru 2023, b'ordni għan-notifika tar-rikors lill-konvenuti, illi ngħataw għoxrin (20) jum mid-data tan-notifika lilhom tal-istess, sabiex jirrispondu skont il-liġi;

5. B'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata tlieta (3) t'Ottubru 2023, l-intimat **Avukat tal-Istat** eċċepixxa:

   a. *In kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, l-esponent jeċċepixxi li ma kien hemm ebda ksur ta' dawn il-jeddijiet fundamentali peress li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li dwarhom qegħdin jilmentaw ir-rikorrenti qatt ma daħlu fis-seħħ fir-relazzjoni privata bejn is-sidien u l-intimati inkwilini.*

      F'dan il-każ, jidher li l-fond kien inizjalment konċess b'ċens temporanju fil-31 ta' Lulju 1981 għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena minn dakinhar stess. Madankollu, qabel ma skadiet din il-konċessjoni enfitewtika, fid-19 ta' Lulju 2002, il-fond ġie konċess mill-ġdid mis-sidien lill-intimati inkwilini, din id-darba għal rata ogħla ta' ċens annwali.

      Isegwi għalhekk li l-protezzjoni tal-Kap 158 qatt ma skattaw favur l-inkwilini intimati, u apparti minn hekk, peress li l-inkwilini qegħdin jokkupaw il-fond abbażi ta' konċessjoni emfitewtika konċessa wara l-1 ta' Ġunju 1995, id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 ma humiex applikabbli.

   b. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, in kwantu għall-allegat ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-allegazzjoni qed tiġi respinta. L-ewwel nett, għandu jitfakkar li ebda ksur ta' dan l-artikolu ma jista jissustixxi mingħajr sejbien ta' ksur ta' dritt fundamentali ieħor li miegħu d-diskriminazzjoni tista' tiġi marbuta. Fit-tieni nett, u fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti ċertament ma ġewx trattati differenti minn ħaddieħor f'pożizzjonijiet simili, u jekk l-ilment tagħhom huwa għaliex hemm reġim legali differenti għal dawk il-konċessjonijiet enfitewtiċi kreati wara l-1 ta' Ġunju 1995, huwa paċifiku li dan ma jikkostitwix diskriminazzjoni bi ksur tal-Artikolu 14;*

c. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fi kwalunkwe każ, huwa paċifiku li l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 ħolqu bilanċ ġust li jħares l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Għalhekk it-talba tar-rikorrenti għal pronunzjament li dan l-Att XXVII tal-2018 huwa leżiv tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għandha tiġi miċħuda;*

d. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fi kwalunkwe każ, il-pretensjonijiet rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*

e. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjeż.

6. Finalment, b'risposta għar-rikors kostituzzjonali datata tmintax (18) t'Ottubru 2023, l-intimati **Paul u Lucy Camilleri** eċċepew:

   a. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom għall-fond in kwistjoni;*

   b. *Illi wkoll preliminarjament fir-rigward tal-proċeduri odjerni, il-konvenuti Paul u Lucy Camilleri ma jistgħux jitqiesu leġittimi kontradittturi f'din il-kawża kostituzzjonali, u dana peress li din hija materja kostituzzjonali, u per konsegwenza hija biss materja bejn ċittadin li jħossu aggravat minn liġi/sitwazzjoni partikolari u l-istat, u fl-ebda ħin il-konvenuti Paul u Lucy Camilleri ma setgħu jikkaġunaw dak li qiegħed jingħad mis-sidien – l-unika ħaġa li għamlu l-konvenuti Paul u Lucy Camilleri kienet li osservaw il-liġijiet viġenti tal-kera. Il-konvenuti ma jistgħux jitqiesu li kienu jew huma l-kaġun tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, u ergo bl-ebda mod ma jistgħu jagħtuhom rimedju għaliha. Għalhekk, il-konvenuti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju;*

   c. *Illi preliminarjament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, il-fatt li l-konvenuti Paul u Lucy Camilleri mhumiex il-leġittimi kontradittturi huwa rifless ukoll fit-talbiet, fejn jirriżulta li l-ebda talba tas-sidien rikorrenti ma*

hija diretta lejn il-konvenuti Paul u Lucy Camilleri, imma lejn l-ordni leġislativ tal-istat Malti, ħlief għal dik dwar l-iżgumbrament.

Għalhekk il-konvenuti għandhom jiġu estromessi minn din il-kawża, stante li ser ikunu qed iwieġbu għal proċeduri dwar liġijiet viġenti li huma m'għandhom ebda kontroll fuqhom, ergo il-vessatorjeta' tal-kawża fil-konfront tal-konvenuti;

d. *Illi preliminarjament, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tar-referenza kostituzzjonali, il-konvenuti jopponu l-allegazzjonijeit kif avvanzati mis-sidien tal-fond numru erbatax (14), Triq iċ-Ċimiterju, Paola ("il-Fond") u jirrilevaw li ma seħħ l-ebda ksur da parte tagħhom tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tagħhom ai termini tal-Ewwel (1) Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

e. *Illi l-konvenuti qegħdin jokkupaw il-fond b'titolu validu ta' lokazzjoni skont il-liġi;*

f. *Illi l-konvenuti ngħataw titolu ta' sub-ċens għal perjodu ta' wieħed u għoxrin sena permezz ta' kuntratt datat 31 ta' Lulju 1981 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino mill-antenati tar-rikorrenti;*

g. *Illi Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, senjatament artikolu 12(2)(b) jistipola li meta dar t'abitazzjoni tkun ingħatat b'emfitewsi temporanja "għal kull perjodu ieħor, jekk il-kuntratt ikun sar wara l-imsemmija data" – kif inhu l-każ odjern – fejn l-intimati akkwistaw il-Fond b'titolu ta' subemfitewsi fil-31 ta' Lulju 1981, kif ukoll li fi tmiem l-emfitewsi l-emfitewta jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu, l-enfitewta jkollu jedd li jibqa' jokkupa d-dar b'kera mingħand il-padrun dirett;*

h. *Illi f'kull każ, artikolu 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta joffri protezzjoni ulterjuri lir-rikorrenti stante li f'kull każ fl-għeluq ta' emfitewsi jew sub-emfitewsi teporanja li ma tkunx waħda li l-effetti tat-tmiem*

tagħha jkunu regolati bl-artikolu 12(2)(a) jew (b) jew l-Artikolu 12(4) jew 12(5) u tkun dar ta' abitazzjoni illi fit-tmiem tal-emfitewsi jew subemfitewsi l-aktar reċenti tkun okkupata minn ċittadin ta' Malta bħala r-residenza ordinarja tiegħu u tkun suġġetta għal xi emfitewsi jew subemfitewsi oħra kemm jekk perpetwa u kemm jekk temporanja, fi tmiem tal-emfitewsi l-aktar reċenti l-enfitewta jew subenftiewta li jkun jissodisfa r-rekwiżiti tas-subartikolu 12A(1)(b)(i), is-subemfitewta jkollu l-jedd li jibqa' jokkupa d-dar t'abitazzjoni taħt kirja mingħand il-persuna li tkun id-detentur tal-emfitewsi jew subemfitewsi preċedenti bl-istess kera u taħt l-istess kundizzjonijiet applikabbli;

i. *Illi r-rikorrenti għandhom l-istess utilisti / inkwilini oriġinali ndikati fil-kuntratt tal-1981 u jużaw il-Fond bħala d-dar t'abitazzjoni tagħhom;*

j. *Illi l-konvenuti huma ferm sorpriżi kif ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tagħhom mill-Fond, meta l-istess rikorrenti fir-rikors promotur, senjament punt 9, jammettu li s-subċens / kirja tal-inkwilini intimati hija protetta ai termini tal-protezzjoni ta' Kapitolu 158 "Illi din il-konċessjoni, kellha tiġi terminata fid-19 ta' Lulju 2002, ai termini tal-kuntratt ta' konċessjoni sub-emfitewtika temporanja datata 21 ta' Lulju 1981 iżda ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-intimati kellhom id-dritt li jibqgħu iġeddu l-kirja sal-ġurnata tal-lum minħabba d-disposizzjonijiet tal-istess liġi";*

k. *Illi dan il-punt ġie mtenni għal darb'oħra mir-rikorrenti f'punt 16 tar-rikors promotur "ir-rikorrenti ma kellhomx għażla libera fis-snin 1981 u 2002 stante l-fatt li l-għażliet tagħhom dak iż-żmien kienu jew li jġedded is-sub-ċens jew ir-relazzjoni bejn ir-rikorrenti u l-intimati kienet tinbidel f'waħda ta' kera, b'kundizzjonijiet inqas favorevoli";*

l. *Illi l-konvenuti ma jifhmux kif ir-rikorrenti qed jammettu li subemfitewsi / kirja hija waħda protetta, tant li qed jitolbu d-danni mingħand l-Avukat tal-Istat u fl-istess nifs qed jitolbu l-iżgumbrament tal-konvenuti;*

m. Illi oltre dan, huwa biss il-Bord li Jirregola l-Kera li jista' jagħti ordni ta' żgumbrament, u mhuwiex fil-kompetenza ta' din il-Qorti (Sede Kostituzzjonali) li tordna żgumbrament, u dan hekk kif gia gie determinat f'numru ta' kawżi fosthom Maria Stella sive Estelle Azzopardi Vella vs Henry Azzopardi et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2016 u Michael Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2020 fost oħrajn;

n. Illi f'kull każ ma jeżistux il-kawżali ta' żgumbrament stante li l-konvenuti dejjem aderixxew irwieħhom skrupolożament mal-obbligi tas-subemfitewsi / kirja inkluż li l-konvenuti dejjem ħallsu l-kera skont il-liġi;

o. Illi wieħed ukoll jinnota illi mill-irċevuti tal-ħlas da parti l-inkwilini intimati versu l-fond in kwistjoni, jidher biċ-ċar illi mid-9 ta' Lulju 2015, il-lokazzjoni bdiet tissejjaħ bħala kera u dan fl-ammont ta' mija disa' u tletin Ewro u sitta u sebgħin ċenteżmu (€139.76) kull sitt (6) xhur bil-quddiem;

p. Illi l-provvedimenti tal-Kap 158 ma jipprivawx lis-sidien mill-propjeta' tagħhom u ma jikkostitwixxux teħid forzuż tal-proprjeta' jew teħid obbligatorju iżda kontroll ta' użu ta' proprjeta' fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea;

q. Illi sabiex jingħad li kien hemm teħid forzuż jew obbligatorju, jeħtieġ li persuna tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjeta', meta fil-każ odjern l-Istat sempliċiment irregolarizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni, mingħajr pero ma ġew ippreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarji tal-fond de quo;

r. Illi ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista' jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, tenut kont tal-fatturi u ċ-ċirkostanzi kollha, sabiex jiġi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas fuq il-proprjeta';

s. *Illi l-konvenuti jisħqu li m'għandhom jidħlu fl-ebda spiża f'din il-litigazzjoni bejn is-sid rikorrenti u l-Istat, u minn issa qegħdin iżommu lir-rikorrenti responsabbli għall-ispejjeż kollha li għamlu u li għad ikollhom jagħmlu, kif ukoll iżommuhom responsabbli għat-tbatija fiżika, psikoloġika u morali li qed jesperjenzaw minħabba din il-kawża. Jekk din hija verament kawża purament kostituzzjonali, il-konvenuti setgħu faċilment tħallew barra mill-ġudizzju;*

t. *Illi jekk hemm kumpens dovut mill-Istat, dan għandu jkun limitat għaż-żmien li r-rikorrenti saru sidien tal-fond;*

u. *Illi għaldaqstant, u in vista tas-suespost, il-konvenuti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti sabiex jogħġobha billi ssib li inizjalment li l-konvenuti m'humiex il-leġittimi kontradittturi, iżda u f'kull każ, li ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien rikorrenti ai termini tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u li għalhekk il-konvenuti m'għandhomx jiġu kkundannati għall-ħlas ta' xi kumpens jew ta' xi danni jew ta' xi imgħaxijiet, u wisq anqas m'għandhom ibatu spejjeż ta' din il-kawża, tant li fit-talbiet tagħhom ir-rikorrenti qed jitolbu l-kumpens u danni unikament mill-Avukat tal-Istat;*

v. *Oltre dan, bit-talba tar-rikrorenti għall-iżgumrbament li qatt ma suppost saret quddiem din l-Onorabbli Qorti stante li m'għandhiex il-kompetenza skont il-liġi, u din l-Onorabbli Qorti għandha tinjora tali talba bħala mhux mistħoqqha fil-fatt u fid-dritt, il-konvenuti ser jispiċċaw fit-triq stante li la għandhom proprjeta' oħra fejn jirrisjedu u lanqas il-mezzi neċessarji sabiex jikru proprjeta' bil-prezz tas-suq.*

Salv eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tar-rikorrenti in subizzjoni.

Il-Qorti

7. Reġgħet rat ir-rikors ta' **Lilian Pullicino et** datat wieħed u tletin (31) t'Awwissu 2023, u d-dokumenti annessi miegħu;

8. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** datata tlieta (3) t'Ottubru 2023;

9. Reġgħet rat ir-risposta tal-intimati **Paul u Lucy Camilleri** datata tmintax (18) t'Ottubru 2023;

10. Rat id-digriet mogħti minnha stess fis-seduta tas-sebgħa u għoxrin (27) t'Ottubru 2023, illi permezz tiegħu inħatar il-Perit Michael Lanfranco bħala Perit Tekniku sabiex jistma l-fond mertu tal-kawża u l-valur lokatizju mill-perjodu 2002 sas-sena 2018 b'intervalli ta' ħames snin;

11. Rat ir-Rapport tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 63 *et seq* tal-proċess, kif preżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar id-disgħa u għoxrin (29) ta' Novembru 2023 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar l-erbatax (14) ta' Diċembru 2023;

12. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament tal-intimat **Paul Camilleri** prodott mir-rikorrenti waqt is-seduta tat-tnax (12) ta' Jannar 2024 (a fol 78 *et seq* tal-proċess);

13. Rat in-nota esebita mill-intimati Camilleri illi permezz tagħha ppreżentaw il-kopji tal-kotba tal-kera, immarkati **Dok K1 sa K4** a fol 87 *et seq* tal-proċess;

14. Rat l-affidavit ta' **Paul Camilleri** mmarkat **Dok PC** a fol 158 *et seq* tal-proċess;

15. Rat l-affidavit ta' **Lucy Camilleri** mmarkat **Dok LC** a fol 162 *et seq* tal-proċess;

16. Rat l-affidavit ta' **Brian Camilleri** mmarkat **Dok BC** a fol 165-166 tal-proċess;

17. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Paul Camilleri**, prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2024 (a fol 178 *et seq* tal-proċess);

18. Semgħet ix-xhieda bil-ġurament ta' **Brian Camilleri**, prodott mir-rikorrenti in kontro-eżami waqt is-seduta tat-tnejn u għoxrin (22) ta' Marzu 2024 (a fol 188 *et seq* tal-proċess);

19. Rat id-digriet mogħti nhar il-ħdax (11) t'April 2024 illi permezz tiegħu, fuq talba tar-rikorrenti permezz ta' rikors datat erbgħa (4) ta' Marzu 2024, u wara li rat ir-risposti tal-intimati, ordnat l-estensjoni tal-inkarigu tal-Perit Tekniku sabiex jagħti stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq mertu tal-kawża għall-perjodu bejn l-2019 u l-2023, a spejjeż tar-rikorrenti;

20. Rat ir-Rapport Addizzjonali tal-**Perit Tekniku Michael Lanfranco** a fol 211 *et seq* tal-proċess, ippreżentat fir-Reġistru ta' din il-Qorti nhar it-tnejn (2) ta' Mejju 2024 u debitament maħluf fir-Reġistru tal-istess Qorti nhar il-wieħed u għoxrin (21) t'Awwissu 2024;

21. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tar-rikorrenti, datata sebgħa (7) ta' Novembru 2024;

22. Rat in-Nota ta' Sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, datata ħamsa (5) ta' Diċembru 2024;

23. Rat illi l-intimati Camilleri naqsu milli jippreżentaw Nota ta' Sottomissjonijiet fit-terminu lilhom konċess;

24. Rat illi l-kawża ġiet differita għas-seduta tal-lum sabiex tingħata sentenza;

25. Tagħmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

Konsiderazzjonijiet Legali

A. **<u>Id-disposizzjonijiet tal-Kap 158 qatt ma skattaw favur l-inkwilini intimati</u>**

26. Fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi illi ma kien hemm ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, stante illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta li dwarhom qed jilmentaw ir-rikorrenti qatt ma daħlu fis-seħħ fir-relazzjoni bejn sidien il-kera u l-inkwilini;

27. Jirriżulta mill-atti illi:

(a) Il-fond ġie oriġinarjament konċess b'titolu ta' sub-ċens temporanju lil Antonio Meli għal perjodu ta' sbatax-il sena minn Carmela Pullicino u wliedha f'Lulju 1964[1]. Għaldaqstant din il-konċessjoni sub-enfitewtika kellha tiskadi f'Lulju 1981;

(b) L-intimati Camilleri akkwistaw l-utili dominju temporanju għaż-żmien li kien għad fadal (cioe xi erba' snin u nofs) mingħand ulied Antonio Meli f'Jannar 1977[2];

(c) Il-proprjeta' għaddiet għand ir-raġel ta' Lilian Pullicino u missier Dr Edgar Pullicino u John Pullicino, cioe Dr Joseph Pullicino, b'att ta' diviżjoni pubblikat f'Diċembru 1979[3];

(d) Il-fond reġa' ġie konċess b'titolu ta' sub-ċens temporanju lill-intimati Camilleri f'Lulju 1981 għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, b'dana għalhekk illi l-konċessjoni sub-enfitewtika kellha tiskadi f'Lulju 2002[4];

---

[1] **Dok B** a fol 13 *et seq* tal-proċess
[2] **Dok C** a fol 16 *et seq* tal-proċess
[3] **Dok D** a fol 19 *et seq* tal-proċess
[4] **Dok E** a fol 32 *et seq* tal-proċess

(e) Finalment, il-fond reġa' ġie konċess b'titolu ta' sub-ċens temporanju lill-intimati Camilleri għal darb'oħra f'Lulju 2002 għal perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, b'dana għalhekk illi l-konċessjoni sub-enfitewtika skadiet f'Lulju 2023, cioe xahar qabel ġiet intavolata l-kawża odjerna;

28. Meqjus il-premess, din il-Qorti tqis illi l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel paragrafu tar-risposta tiegħu għandha mis-sewwa u jistħoqqilha tintlaqa'. Jirriżulta lil din il-Qorti illi s-sub-ċens illi kienu jgawdu minnu l-intimati Camilleri qatt ma ġie konvertit f'kirja ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan stante illi kemm fl-1981 kif ukoll fl-2002, il-fond ġie konċess lill-intimati Camilleri f'konċessjonijiet sub-enfitewtiċi ġodda qabel skadiet il-konċessjoni;

29. Ir-rikorrenti jidher illi qed jibbażaw il-pretensjoni tagħhom fuq dak illi ġie deċiż minn din il-Qorti fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Joseph Magri et vs Mary Rose sive Rose Edgar et***[5]; madanakollu, din il-Qorti tirrileva illi f'dak il-każ tressqet prova illi sidien il-kera ma tawx it-tieni konċessjoni enfitewtika bi piena volonta', iżda sabiex jevitaw l-operazzjoni tal-liġijiet viġenti ta' dak iż-żmien. Hekk ukoll kien ġara fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Louis Vincenti et vs Maria sive May armla minn Philip Herrera***[6] illi din il-Qorti għamlet referenza għaliha wkoll fis-sentenza suċitata. Infatti, f'***Vincenti*** l-Qorti Kostituzzjonali kienet ċaħdet eċċezzjoni simili għal dik in eżami stante illi *"irriżulta mill-provi li t-tieni konċessjoni enfitewtika ngħatat biss sabiex l-atturi jaħarbu mill-effetti tal-liġi li kienet tagħti lil enfitewta d-dritt li jikkonvertu ċ-ċens temporanju f'titolu ta' kera protetta u jkunu f'pożizzjoni li jiddetermina ċens b'rata aktar favorevoli għalihom"*;

30. **<u>Dan, iżda, mhux il-każ fil-każ odjern</u>**;

31. Din il-Qorti rat kif mhux talli ma nġabet l-ebda prova illi r-rikorrenti ħassew ruħhom sfurzati jew kostretti illi jikkonċedu l-fond b'titolu ta' sub-ċens temporanju għal darbtejn oħra wara li skadiet l-ewwel konċessjoni, iżda

---

[5] Rik Nru 606/2021, Qorti Ċivili (Prim'Awla) (Sede Kostituzzjonali), Onor Imħ A Demicoli, 17 ta' Marzu 2023 (in ġudikat)

[6] Rik Nru 8/2017, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Jannar 2021

talli l-intimati Camilleri xehdu illi kienu huma stess illi talbu sabiex jerġgħu jingħataw il-fond b'konċessjonijiet sub-enfitewtiċi sussegwenti. Infatti, **Paul Camilleri**, fl-affidavit tiegħu[7], jgħid illi hekk kif skadiet il-konċessjoni sub-enfitewtika tal-1981, *"jien mort inkellem lill-familja Pullicino u dawn ma sabu l-ebda oġġezzjoni li jiena u marti nibqgħu nirrisjedu fil-Fond"*. Jgħid ukoll illi hekk kif skadiet il-konċessjoni sub-enfitewtika tal-2002, hu kien mar ikellem lir-rikorrenti Lilian Pullicino, li, *"kienet qaltli li kienet kuntenta bina [...] u għalhekk kienet aċċertatna illi ma kinitx ser tkeċċina"*, u *"peress illi din kienet l-intenzjoni ta' Lillian Pullicino, hija kienet offritilna li nidħlu f'kuntratt ġdid".* Effettivament dan wassal għall-konċessjoni illi skadiet fl-2023. Isostni l-istess Paul Camilleri fix-xhieda tiegħu quddiem din il-Qorti, meta jgħid illi wara li skadiet it-tieni konċessjoni enfitewtika, cioe fl-2002, *"jien u Mrs Pullicino rġajna ltqajna u qaltli just għax jien bżajt li noħroġ u qaltli le Sinjur nagħmlu ieħor u għamilna ieħor jien dak iż-żmien ifhimni mbasta noqgħod ġo dik id-dar"* (sic)[8];

32. Dawn il-fatti ma ġew fl-ebda punt fil-proċeduri odjerni kontestati mir-rikorrenti;

33. Din il-Qorti għalhekk tqis illi gialadarba l-ebda konċessjoni sub-enfitewtika ma ġiet konvertita f'kirja, huwa minnu dak illi jsostni l-Avukat tal-Istat illi d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta baqgħu qatt ma ġew fis-seħħ fir-relazzjoni ta' bejn ir-rikorrenti u l-intimati Camilleri, b'dana illi ma jistgħux għalhekk ir-rikorrenti jikkontendu illi, sa ma skadiet it-tielet konċessjoni sub-enfitewtika fl-2023 ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom per kawża tal-operazzjonijiet tal-istess Artikoli fil-liġi;

34. Għaldaqstant din il-Qorti sejra **<u>tilqa'</u>** l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat.

B. <u>L-Att XXVII tal-2018</u>

[7] **Dok PC** a fol 157 tal-proċess
[8] A fol 84 tal-proċess

35. Fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu, l-Avukat tal-Istat imbagħad jeċċepixxi illi l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tal-2018 ħolqu bilanċ ġust li jħares l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini;

36. Din il-Qorti tqis illi f'dak illi jirrigwarda l-perjodu wara l-2023, u cioe wara illi skadiet it-tielet konċessjoni sub-enfitewtika, ġurisprudenza kostanti tal-Qrati nostrana tgħallem illi l-Att XXVII tal-2018 ta rimedju lil proprjetarji illi kellhom il-proprjeta' tagħhom konċess b'konċessjoni enfitewtika u/jew sub-enfitewtika illi, mal-iskadenza tagħha, ġiet konvertita f'kirja. Hekk, per eżempju, fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Albert Cassar et vs Il-Prim Ministru et***[9] ġie ritenut dwar l-Artikolu 12B introdott b'dawn l-emendi fil-liġi:

> *27. Min-naħa l-oħra, meqjus il-fatt illi l-liġi għandha għan soċjali u meqjus ukoll il-fatt illi, jekk li l-kerrej ma jeħtieġx protezzjoni soċjali, il-kiri jista' jinħall, return kalibrat sa tnejn fil-mija tal-valur kapitali ma jistax jitqies, kif iqisuh l-atturi, bħala "irriżorju", aktar u aktar fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tallum meta mqabbel mal-imgħax li jagħtu l-banek fuq kapitali depożitati magħhom. Mhix irrelevanti wkoll ir-rata favorevoli ta' taxxa fuq dħul minn kiri, li effettivament isservi biex iżżid il-benefiċċju li jgawdi min ikollu dħul minn kirjiet meta mqabbel ma' dħul minn għejjun oħra. Jibqa' relevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza mogħtia fil-15 t'Ottubru 2020 fl-ismijiet <u>Gerald Camilleri et v. L-Avukat Ġenerali et</u>:*
>
> > *>>"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx*

[9] Rik Nru 130/2019/1 LM, Qorti Kostituzzjonali, 4 ta' Mejju 2022

sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkomodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilita', u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.

>>Il-qorti għalhekk qabel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali.<<

28. Din il-qorti għalhekk taqbel mal-appellanti illi l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilita' illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta', partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' <u>Cauchi</u>, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali.

29. Għall-istess raġuni din il-qorti ma taqbilx ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ddikjarat li

m'hemmx il-proporzjon mixtieq mil-leġislatur bejn l-interess ġenerali u l-interessi tas-sidien tal-proprjeta', aktar u aktar meta tqis illi l-atturi għażlu li ma jfittxux ir-rimedju li tagħtihom il-liġi biex ifittxu li jdaħħlu kera ogħla minn dak li qegħdin idaħħlu llum.

30. Għallinqas f'dan l-istadju, għalhekk, żgur li huwa prematur li ssir id-dikjarazzjoni li għamlet l-ewwel qorti illi nkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mit-30 ta' Jannar 2018 'il quddiem, meta ma sar ebda tentattiv li jinkiseb rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera: rimedju li, għar-raġunijiet mogħtija fuq, din il-qorti, ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-art. 12B magħmula bl-Att XXIV tal-2021, tqisu bħala wieħed li jista' jkun tajjeb u biżżejjed.

37. L-istess kienet iddeċidiet ukoll il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat Ġenerali et***[10], fejn ġie dikjarat:

16. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. [...]

u fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Tabone et vs L-Avukat tal-Istat et***[11]:

[...] skont ġurisprudenza tal-qrati tagħna, l-Artikolu 12B iżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u inkwilini. Din il-

[10] Rik Kostituzzjonali Nru 36/2018 JVC, Qorti Kostituzzjonali, 23 ta' Novembru 2020
[11] Rik Nru 195/20/1, Qorti Kostituzzjonali, 10 ta' Ġunju 2024. Ara wkoll Rik Nru 256/2022/1, ***Monica Magro et vs John Mary Schembri et***, Qorti Kostituzzjonali, 29 t'April 2024

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.*

38. Ikkunsidrata l-linja ta' ġurisprudenza suriferita, illi din il-Qorti taqbel magħha *in toto*, filwaqt illi tabbraċċjaha kompletament u tagħmilha tagħha, din il-Qorti hija tal-fehma illi sa mill-2023, ir-rikorrenti kellhom rimedju għall-ilmenti tagħhom ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, u ma jistgħux jilmentaw aktar illi l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Il-fatt illi r-rikorrenti naqsu jew jonqsu milli jieħdu vantaġġ mid-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa nuqqas attribwibbli unikament lilhom stess, u la għandu jwieġeb l-Avukat tal-Istat u wisq u wisq inqas il-konjuġi Camilleri għal dan in-nuqqas;

39. Għaldaqstant din il-Qorti sejra wkoll **tilqa**' l-eċċezzjoni sollevata mill-Avukat tal-Istat fit-tielet paragrafu tar-risposta tiegħu;

40. Fid-dawl tal-premess, u a skans ta' delungar inutili, din il-Qorti tirrileva illi gialadarba: (a) l-intimati inkwilini ma gawdew qatt mill-protezzjoni illi setgħu tawhom id-disposizzjonijiet tal-Artikoli 12 u 12A tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta; (b) ma nġabet l-ebda prova illi r-rikorrenti kkonċedew il-fond b'konċessjonijiet sub-enfitewtiċi temporanji sussegwenti bħala *the lesser of two evils*, iżda bi piena volonta' tagħhom; u (c) ir-rikorrenti llum għandhom rimedju fil-forma tal-proċedura ai termini tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, **din il-Qorti tqis illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**.

C. L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea

41. L-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea jgħid:

> *It-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati f' din il-Konvenzjoni għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħalma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta`, twelid jew status ieħor.*

42. Fl-ewwel lok, din il-Qorti tfakkar illi l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea ġie konsistentement interpretat in konnessjoni ma' leżjoni ta' xi dritt fundamentali ieħor tal-Konvenzjoni. Il-***Guide on Article 14 of the European Convention on Human Rights and on Article 1 of Protocol No.12 to the Convention***[12] jgħid:

> *3. The Court has frequently underlined that Article 14 merely complements the other substantive provisions of the Convention and the Protocols (Molla Sali v. Greece [GC], 2018, § 123; Carson and Others v. the United Kingdom [GC], 2010, § 63; E.B. v. France [GC], 2008, § 47; Marckx v. Belgium, 1979, § 32). This means that Article 14 does not prohibit discrimination as such, but only discrimination in the enjoyment of the "rights and freedoms set forth in the Convention". In other words, the guarantee provided by Article 14 has no independent existence (Case "relating to certain aspects of the laws on the use of languages in education in Belgium" v. Belgium (merits) ("the Belgian linguistic case"), 1968, § 9 of "the Law" part; Carson and Others v. the United*

[12] Council of Europe, ECHR, 31 t'Awwissu 2024 < https://ks.echr.coe.int/documents/d/echr-ks/guide_art_14_art_1_protocol_12_eng>

Kingdom [GC], 2010, § 63; E.B. v. France [GC], 2008, § 47) and this Article forms an integral part of each of the Articles laying down rights and freedoms (the Belgian linguistic case, 1968, § 9 of "the Law" part; Marckx v. Belgium, 1979, § 32; Inze v. Austria, 1987, § 36). In practice the Court always examines Article 14 in conjunction with another substantive provision of the Convention.

43. Gialadarba għalhekk ma nstabitx leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, effettivament lanqas ma tista tinstab leżjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea;

44. Inoltre, din il-Qorti tirrileva illi fi kwalunkwe każ, ir-rikorrenti fl-ebda punt ma trattaw ir-raġuni illi għaliha qed jilmentaw minn leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom kif sanċit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana illi din il-Qorti ssib ruħha f'diffikolta' sabiex tifhem eżattament kif jinkwadra dan l-ilment tagħhom fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern;

45. Fid-dawl tal-premess, **din il-Qorti lanqas issib leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit mill-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.**

Decide

46. Għal dawn il-motivi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. **Tilqa'** l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat fl-ewwel u fit-tielet paragrafi tar-risposta tiegħu; u

ii. **Tiċħad** it-talbiet rikorrenti.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor Imħallef Dr Audrey Demicoli LL.D.

Geraldine Rickard
Deputat Reġistratur