QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tallum l-Erbgħa, tmienja u għoxrin (28) ta' Mejju, 2025

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 319/2022 MH

Numru: 7

Michael Fells, Christine Spiteri Fells u Helja Marjut Kristina Fells
vs
Avukat tal-Istat u Mary Doris Caruana

Il-Qorti;

Rat **ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti tal-20 ta' Ġunju 2022 kif korrett bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti fid-digriet tat-3 ta' Mejju 2023** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

1. *"Illi r-rikorrenti igawdu titolu ta' enfitewżi temporaneja fuq l-appartament numru 9, formanti parti minn blokk bini numerat uffiċjalment 9, imsemmi "Britannia House", Old Bakery Street, Valletta ("il-Fond"), liema enfitewżi temporaneja tinkludi wkoll kamra fuq l-istess blokk numerata mhux uffiċjalment 9.*

2. *Illi l-Fond (inkluż il-kamra tal-bejt fuq deskritta) jinsab mikri lill-intimata Mary Doris Caruana, li bħalissa tħallas kera ta' seba' mija erba' u sebgħin Euro (€774) fis-sena. Il-kirja tagħha hija waħda hekk imsejħa protetta ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

3. *Illi skond il-Liġi viġenti tal-kera ma huwiex possibbli għall-esponenti li jiksbu kera ogħola minn dik li qed tħallas l-intimata attwalment u lanqas ma huwa possibbli għall-esponenti li jirriprendu l-pussess battal tal-Fond. L-esponenti l-anqas ma għandhom aspettattiva raġonevoli meta huma ser jerġgħu jidħlu fil-pussess tal-Fond.*

4. *Illi l-blanket protection ex lege tal-inkwilin f'sitwazzjoni simili għal dik tal-intimata ma tistax tiġi kunsidrata bħala protezzjoni ġustifikata għal Skop jew interess pubbliku.*

5. *Illi apparti dan, stante l-protezzjoni indefinita (indefinite security of temure) tal-inkwilin u d-differenza sostanzjali bejn il-kera fuq is-suq liberu u dik li qed iħallas attwalment l-inkwilin, hemm sproporzjonalita' qawwija u piż mhux konsentit li ġie u għadu qed jiġi impost fuq l-esponenti fil-vesti tagħhom ta' sidien ta' propjetà. Kif ser jiġu muri waqt it-trattazzjoni tal-kawża il-valur lokatizju tal-Fond jiżboq bis-sewwa il-kera li l-intimat iħallas bl-operat tal-liġi.*

6. *Illi għalhekk stante l-protezzjoni li l-inkwilin tgawdi bl-applikazzjoni tal-liġi, kompriża u mhux limitat għall-Kapitolu 158 u għall-Kapitolu 16 tal-liġijiet ta' Malta, ġew u għadhom qed jiġu leżi d-dritt tal-esponenti għat-tgawdija tal-possedimenti tagħhom kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1, Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319)-*

   Għaldaqstant l-esponenti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha:

   i. *tiddeċiedi u tiddikjara illi minhabba l-fatti fuq imsemmija ġew u għadhom qed jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u fl-Artikolu l-*

Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319);

ii. *tagħti rimedju xieraq u effettiv skond il-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni, konsistenti inter alia:*

a. *fil-ħlas ta' danni non-pekunjarji sabiex jagħmlu tajjeb għall-leżjoni sofferta mill-esponenti; u*

b. *tagħti rimedju xieraq u opportun billi tikkundanna lill-intimata tħallas d-danni materjali kompriżi dawk rappreżentanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera attwalment mħallsa mill-inkwilin; u kif ukoll*

c. *tordna u tiddikjara illi l-intimata ma għandiex dritt tibqa' tgawdi mill-protezzjoni leġislattiva u tagħti rimedju effettiv u immedjat kif inhu xieraq skond il-liġi taħt dawk l-provvedimenti li l-Qorti jidhrilha xierqa u opportuni, inkluża ordni sabiex l-intimata tirritona l-pussess battal tal-Fond f'terminu perentorju li għandu jiġi stabilit minn dina l-istess Qorti*

Bl-ispejjeż kontra l-intimata li hija minn issa nġunta għas-subizzjoni."

Rat **ir-risposta tal-intimata Mary Doris Caruana tas-7 ta' Novembru 2022**[1]

li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi fl-ewwel lok u preliminarjament, ir-rikorrenti ma ġabux prova tat-titolu u d-dritt illi jgawdu fuq l-appartament numru 9, li jinsab fi blokk bini numerat uffiċjalment 9, imsemmi Britannia House, fi Triq l-Ifran, il-Belt Valletta ('***il-Fond***') inkluż inter alia l-oriġini tat-titolu ta' enfitewżi temporaneja illi qiegħdin jallegaw illi għandhom;*

2. *Illi fit-tieni lok u mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet fuq imressqa, l-ilment kostituzzjonali tar-rikorrenti qiegħed jiġi bbażat fuq applikazzjoni ħażina tal-liġi in kwantu l-fond in*

[1] Fol 32 et seq

kwistjoni huwa dekontrollat u għaldaqstant, din l-Onorabbli Qorti hija prekluża milli tqis it-talbiet tar-rikorrenti;

3. *Illi fit-tielet lok, mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preċedenti, l-esponenti nkwilina mhux il-leġittima kontradittriċi stante li ma tistax twieġeb għall-allegat ksur ta' dritt fundamentali u konsegwentement, għandha tiġi lliberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

4. *Illi fil-mertu u mingħajr preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari, it-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda inter alia għar-raġunijiet segwenti;*

5. *Illi in kwantu r-rikorrenti jitolbu dikjarazzjoni li ġew vjolati d-drittijiet tagħhom protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, din it-talba għandha tiġi miċħuda u dan billi d-dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt skond l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għal-każ odjern in kwantu l-istess disposizzjoni tapplika biss meta jkun hemm teħid forzuż ta' propjeta'. Illi kif jippremetti r-rikorrent Michael Fells stess fl-affidavit tiegħu anness bħala* ***Dok A*** *mar-Rikors Kostituzzjonali, il-Fond ġie mikri volontarjament lir-raġel tal-esponenti permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Novembru 1972 (anness bħala Dok MF1 mar-Rikors Kostituzzjonali);*

6. *Illi in kwantu r-rikorrenti qed jitolbu dikjarazzjoni li ġew vjolati d-drittijiet tagħhom protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, din it-talba wkoll għandha tiġi miċħuda għaliex il-miżura ta' kontroll li fuqha hi bbażata tali lanjanza tilħaq dak il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tal-individwu u l-interess pubbliku meħud kont iċ-ċirkostanzi tal-każ odjern;*

7. *Illi r-rikorrenti ma soffrew ebda leżjoni ta' dritt u ma hemm ebda prova li l-antenati tagħhom soffrew leżjoni ta' dritt;*

8. *Illi in kwantu l-propjeta' hi milquta minn miżura ta' kontroll ta' użu tali miżura hija meħtieġa u sostnuta b'għan ta' interess pubbliku li jiġi determinat mill-iStat skond id-diskrezzjoni wiesgħa mogħtija lilu u rikonoxxuta anke mill-Qorti ta' Strasburgu;*

9. *Illi tali miżura ta' kontroll ta' użu tħaddan fiha l-proċeduri u l-kriterji neċessarji li jilħqu dak il-bilanċ rikjest bejn id-drittijiet tas-sidien u l-ħtiġijiet tal-interess pubbliku;*

10. *Illi l-esponenti in fatti tirrileva illi hi u żewġha qabel miet dejjem ħallsu l-kera bl-awmenti kollha li trid il-liġi skond l-Indiċi tal-Għoli tal-Ħajja ppubblikati kull sena fil-Gazzetta tal-Gvern u l-Kap. 158 – fil-fatt, l-esponenti llum tħallas l-ammont ta' seba' mija erbgħa u sebgħin Ewro (€774) fis-sena;*

11. *Illi b'referenza għat-talba tar-rikorrenti (ii.b) fejn talbet lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tikkundannaħa tħallas danni materjali, l-esponenti tirrileva illi ma tirrispondix għal-validita' o meno tal-liġijiet – hekk ukoll in kwantu hi qiegħda fit-termini tal-liġi u għalhekk f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni, ma għandux jiġi ordnat illi l-esponent għandha tagħti rimedju u/jew kumpens hi stess, u l-istess ma għandiex tiġi ordnata li tiżgombra mill-fond in kwistjoni billi hi dejjem ottemprat ruħha mal-liġi u qiegħda tiddetjeni l-istess fond fil-parametri tal-liġi;*

12. *Illi wkoll b'referenza għat-talba (ii.b) tar-rikorrenti, din it-talba hija wkol insostenibbli għaliex l-azzjoni odjerna tar-rikorrenti hija inter alia sabiex jirċievu kumpens għall-allegat leżjoni ta' dritt soffert u ma jistgħux ir-rikorrenti, permezz tal-azzjoni odjerna, jirreklamaw ukoll danni materjali u din l-Onorabbli Qorti ma għandiex kompetenza biex talloka danni ta' natura ċivili;*

13. *Illi fir-rigward tat-talba (ii.ċ) fejn ir-rikorrenti inter alia talbu l-iżgumbrament tal-esponenti, din it-talba hi eċċessiva u ċertament sproporzjonata in vista illi hu fl-interess pubbliku li jkun hemm kontroll ta' użu ta' propjeta' sabiex tiġi assigurata l-akkomodazzjoni;*

14. *Illi l-esponenti tagħmel referenza għal-diversi deċiżjonijiet nostrana li jindikaw illi anke fejn il-liġijiet tal-kera ikunu kkrejaw leżjoni ta' indole kostituzzjonali, l-inkwilini ma għandhomx jiġu mkeċċija, speċjalment bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fejn ir-rikorrenti għandhom rimedju ġust li jista' jissana kull sproporzjonalita' li tkun twettqet minħabba l-istess liġijiet;*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri skond il-liġi."*

Rat **ir-risposta tal-Avukat tal-Istat tad-19 ta' Mejju 2023**[2] **li ssostitwiet dik preċedenti bl-awtorizzazzjoni tal-Qorti tad-29 ta' Mejju 2023** u li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi preliminarjament, ir-rikorrenti jeħtieġu li jġibu prova ċara:*

    a. tat-titolu tagħhom li turi kif il-proprjetajiet ossia 'l-appartament numru 9, formanti parti minn blokk bini numerat ufficjalment 9, imsemmi "Brittannia House", Old Bakery Street, Valletta' kif ukoll 'kamra fuq l-istess blokk numerata mhux ufficjalment 9' jappartjenu lilhom u

    b. li r-rikorrenti jew min minnhom għandhom dritt jirċievu l-frott mill-istess proprjeta';

2. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjetajiet in kwistjoni u ċioe' kemm l-appartament u kamra fuq l-kamra tal-bejt in kwistjoni huma tassew soġġetti għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, altrimenti ikun nieqes l-interess ġuridiku;*

3. *Illi preliminarjament u bla ħsara għas-suespost, **<u>jeħtieġ li r-rikorrenti fl-ewwel lok jindikaw liema disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 huma applikabbli għal kirja in kwistjoni u għalhekk liema disposizzjonijiet qegħdin jiġu attakati mir-rikorrenti permezz ta' din il-kawża</u>**. L-esponent għalhekk jirriżerva li jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri wara li r-rikorrenti jindikaw dak mitlub f'din l-eċċezzjoni;*

4. *Illi bla ħsara għas-suespost, il-pretensjonijiet u t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom;*

5. *Illi bla ħsara għas-suespost, jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u d-disposizzjonijiet tal-Att X tal-*

[2] Fol 47 et seq

2009, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħa kkuntrattaw ir-rikorrenti jew l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skond il-prinċipju fondamentali ta' pacta sunt servanda;

6. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke f'każ li tul it-trattazzjoni tal-kawża jirriżulta li l-fond in mertu huwa tassew soġġett għall-kirja protetta bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, l-esponent huwa xorta waħda tal-fehma soda li fiċ-ċirkustanzi partikolari ta' dan il-każ, din il-Qorti ma għandhiex issib ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-rikorrenti kif imħarsa taħt l-**Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta**, kif ukoll taħt **l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**. Dan qed jingħad għaliex fil-każ tal-lum kienu l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti li **<u>liberament u konxjament</u>** krew il-fond lill-intimata jew l-anteċessuri tagħha. Jekk il-fond fid-data tal-ftehim ta' kera kien diġa dekontrollat, allura r-rikorrenti ma jistgħu qatt jargumentaw b'suċċess li huma jew il-predeċessuri fit-titolu tagħhom kienu sfurzati li jikru l-fond minħabba xi biża minn xi rekwiżizzjoni;*

7. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'kull każ ma jistax jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għal dawk il-perjodi li l-istess rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd fil-liġi li jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta' in mertu;*

8. *Illi bla ħsara għas-suespost, anke għall-perjodu ta' wara l-iskadenza tat-terminu oriġinali tal-kirja u l-perjodu ta' minn meta r-rikorrenti seta' jkollhom dritt jirċievu l-frottijiet tal-istess proprjeta', id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti xorta waħda ma ġewx u ma humiex jiġu mittiefsa;*

9. *Illi bla ħsara għal premess, in kwantu qiegħda tiġi allegata lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ta' proprjeta kif sanċiti taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, jiġi eċċepit li fiċ-ċirkustanzi ta' dan il-każ din l-Onorabbli Qorti ma tista' qatt issib ksur tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan qiegħed jintqal għaliex kemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-tlieta (3) ta' Marzu tas-sena elf, disa'*

mija u tnejn u sittin (1962) u għaldaqstant kemm l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar u l-Kodiċi Ċivili huma mħarsa bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

10. *Illi bla ħsara għal dak kollu diġà eċċepit u fejn qiegħda tiġi allegata leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta kif sancit taħt l-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**, l-esponent jeċepixxi l-inapplikabbilità ta' dan l-artikolu peress illi dan japplika biss f'każijiet ta' teħid forzjuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzjuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq il-proprjetà. Fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern, it-tali żvestiment ma sarx u dan peress li r-rikorrenti ma tilfux id-drittijiet kollha fuq il-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni;*

11. *Illi bla ħsara għas-suespost, dato ma non concesso li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni japplika għal dan il-każ, xorta waħda ma hemmx ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamental (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

12. *Illi bla ħsara għas-suespost, mill-lenti tal-**ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar il-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali**, l-esponent iwieġeb li skond il-proviso ta' dan l-artikolu Konvenzjonali, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali. Għalhekk ma jistax jinstab ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

13. *Illi bla ħsara għas-suespost, id-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u l-liġijiet viġenti għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mill-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali. Għalhekk jirriżulta li hemm proporzjonalita` bejn l-interessi tas-soċjeta', tas-sidien u l-inkwilina. Għalhekk ma ġewx vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` u ma hemmx ksur tal-*

ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Din l-Onorabbli Qorti għandha għalhekk tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti;

14. *Illi dejjem bla ħsara għal dak suċċepit, f'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħux jinvokaw l-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali biex jilmentaw dwar ġrajjiet li seħħew qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987). Dan qed jingħad għaliex skond l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-ewwel (1) artikolu tal-ewwel (1) Protokoll li jsir qabel it-tletin (30) ta' April tas-sena elf, disa' mija u sebgħa u tmenin (1987) ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta;*

15. *Illi bla ħsara għas-suespost, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, ma jistgħux jilmentaw li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat u f'kull każ ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Dan għaliex skond l-artikolu 12B(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sid jista' jitlob lil Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi riveduta għall-ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-ewwel (1) ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Żieda fil-kera bir-rata li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) għalhekk iżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi ta' sid il-kera u tal-kerrej. Illi in oltre' u dejjem skond l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;*

Tajjeb li jiġi mfakkar li tali eżerċizzju ma huwiex wieħed ta' darba u daqshekk, iżda skond l-artikolu 4A(8) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jista' jerġa jiġi mwettaq f'kull waqt li jkun hemm xi tibdil fiċ-ċirkostanzi ekonomiċi tal-kerrej;

16. *Illi bla ħsara għas-suespost, stante li ma ġewx u ma humiex qegħdin jiġu leżi id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, jsegwi li t-talbiet kollha tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda;*

17. *Illi bla ħsara għas-suespost, f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent fosthom il-likwidazzjoni u kundanna ta' ħlas ta' kumpens u danni;*

18. *Illi f'kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għal grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta' minn meta l-proprjeta' in kwistjoni ġiet tappartjeni lir-rikorrenti u tali kumpens jista' jingħata biss lil persuna li għandha d-dritt tirċievi l-frottijiet tal-imsemmija proprjetajiet;*

19. *Illi bla ħsara għas-suespost, in kwantu r-rikorrenti jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tikkundanna lill-intimata tħallas 'danni materjali komprizi dawk rappreżenanti kumpens biex jagħmel tajjeb għad-differenza bejn il-kera fis-suq u l-kera attwalment mħallsa mill-inkwilin', l-esponent iwieġeb li din hija wkoll infondata. F'każ li din l-Onorabbli Qorti kellha ssib ksur tad-dritt fondamentali u tiddeċiedi li tordna li jitħallas xi kumpens jew danni materjali, il-kumpens ikun għal ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għall-allegata opportunita' mitlufa;*

20. *Illi bla ħsara għas-suespost, fir-rigward tat-talba sabiex il-Qorti tordna u tiddikjara li l-intimata ma għandhiex dritt tibqa' tgawdi mill-protezzjoni leġislattivi, kif ukoll it-talba sabiex din l-Onorabbli Qorti tordna l-intimata tirritorna l-pussess battal tal-fond f'terminu perentorju, l-esponent iwieġeb li f'każ li l-Onorabbli Qorti ssib li hemm kirja u l-kirja hija protetta skond il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kwalunkwe protezzjoni li tgawdi minnha l-intimata Mary Doris Caruana taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandhiex tiġi preġudikata u għaldaqstant dawn it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu. Qrati ta' Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali ma għandhomx kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilina u għalhekk din il-Qorti għandha tiċħad ukoll dawn it-talbiet.*

21. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kif permessi bil-liġi.*

> *Għaldaqstant fid-dawl ta' dan kollu, l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom."*

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

Rat ir-rapport tal-espert tekniku inkarigat mill-Qorti l-perit Ivan Giordano dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Rat li l-kawża tħalliet għallum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Fil-kawża odjerna r-rikorrenti li jgawdu minn titolu ta' enfitewsi temporanja fuq l-appartament numru 9, formanti parti minn blokk bini enumerat uffiċjalment 9, Brittania House, Old Bakery Street, Valletta inkluż kamra fuq l-istess blokk numerata mhux uffiċjalment 9, jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta', kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet

viġenti partikolarment bl-Att X tal-2009. Huma qed jitolbu wkoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom, l-intimati jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

A. <u>PROVI</u>

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrent Michael Fells** xehed fost oħrajn dwar il-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni u spjega wkoll ir-raġunijiet li wassluhom sabiex iressqu l-ilmenti ta' natura kostituzzjonali fil-kawża odjerna;

2. **Xehdet l-inkwilina intimata Mary Doris Caruana** dwar il-kirja mertu tal-kawża. Spjegat ukoll li huma dejjem ħadu ħsieb il-fond u għamlu l-manutenzjoni meħtieġa;

3. Xehed **Karl Borg għan-nom tal-Awtorita' tal-Artijiet** li spjega li s-sid tal-binja numru 9, Brittania House, Old Bakery Street, Valletta huwa l-Gvern. Huwa

esebixxa l-kuntratt tal-5 ta' Marzu 1952 permezz ta' liema kienet saret konċessjoni enfitewtika għal 99 sena lill-antekawża tar-rikorrenti;

4. **L-enfitewsi temporanja in kwistjoni tiskadi fis-sena 2050;**

5. Fir-relazzjoni tiegħu **l-espert tekniku tal-Qorti l-perit Ivan Giordano** spjega l-konstatazzjonijiet li għamel fuq il-post waqt l-aċċess li sar fis-27 ta' Novembru 2023. Huwa elenka wkoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles għall-perjodu mill-1987 sal-2018.

6. Il-perit wieġeb għal domandi in eskussjoni.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –

> *"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."*

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizżat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[3] -

[3] Rik 988/08

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "***Calleja vs Mifsud***", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

*In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta`

> *periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("**Bugeja et vs Muscat et**" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Issa fil-każ odjern il-Qorti tinnota li meta l-perit Giordano irrediġa r-rapport tiegħu, huwa wasal għal valutazzjonijiet tiegħu a bażi tal-fehma li l-fond kien liberu u frank u mhux li kien fil-fatt konċess b'ċens temporanju li jagħlaq fis-sena 2050.

In eskussjoni l-perit baqa' jsostni li minkejja din l-informazzjoni ġdida li ingħatatlu, ċioe' din il-konċessjoni ta' enfitewsi, l-valuri fir-relazzjoni tiegħu kellhom jibqgħu l-istess. Il-Qorti ma taqbilx. M'hemmx dubju u hu loġiku, li fil-qasam tal-proprjeta', fond li huwa liberu u frank iġib aktar fil-valur milli kieku jkun suġġett għal ċens temporanju. Il-Bord li Jirregola l-Kera stess kellu dan xi

jgħid fil-każ Rik 549/2022 fl-ismijiet *Michael Fells et vs Mary Doris Caruana et* deċiż fil-25 ta' Settembru 2024 b'rabta mal-istess proprjeta'–

> *"Illi skond il-Periti Membri Tekniċi, fl-ewwel rapport tagħhom, il-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tal-fond in kwistjoni, fil-perjodu rilevanti skond il-liġi, ġie dikjarat li jammonta għal tlett mija u disgħin elf Ewro (€390,000). Ġara li, mill-provi irriżulta li r-rikorrenti jgawdu biss titolu t'enfitewsi temporanju li sejjer jiskadi fis-sena 2050. Kien propju għalhekk li l-Bord reġa' talab li ssir valutazzjoni mill-ġdid (għalkemm fid-digriet tiegħu tas-sospensjoni tal prolazzjoni għamilha ċara li dan il-punt dibattut kien sejjer jibqa' mppreġudikat sa' din is-sentenza).*
> *Illi l-Bord iqis, anke meta wieħed jeżamina ir-raġuni tal-promulgazzjoni ta' din il-liġi, li meta l-liġi titkellem dwar fond liberu u frank fuq is-suq, hija qiegħda tirreferi għal xi fond mingħajr ir-restrizzjoni tal-kirja protetta. Fi kliem ieħor, il-liġi trid li ssir valutazzjoni ta' dak il-fond, mingħajr ma wieħed iqis dik il-kirja. Iżda l-liġi ma tridx li l-valur tal-fond jingħata fuq jeddijiet lis-sidien ma jkollhomx. Huwa propju għalhekk li dan il-Bord jibqa' jqis u jgħid li kwistjonijiet ta' potenzjal futur ta' xi fond (bħal numru ta' sulari fuq dar) ma jiċċentraw xejn f'din l-azzjoni.*
>
> *Illi l-Bord jirrimarka wkoll li huwa ta' tħassib li, l-Periti nominati fir-risposta tagħhom għall-mistoqsija ta' kjarifika, qalu li skond huma għal fini ta' kalkolu, l-fatt li l-fond għandu ċens temporanju li jagħlaq fis-sena 2050 ma jaffetwax il valur. Dan qiegħed jingħad għaliex, fit-tieni rapport tagħhom imbagħad, fuq direzzjoni tal-Bord, intalbu propju jagħmlu dan l-eżerċizzju u sabu li l-valur tal fond kien mija u ħamsin elf Ewro (€150,000) inqas.*
>
> *Illi l-Bord iqis li l-valur li għandu jiġi utilizzat huwa it-tieni wieħed, li jirrifletti l jeddijiet li għandhom ir-rikorrenti fuq il-fond. B'hekk sejjer jintuża l-valur ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000)."*

Dan ifisser li fid-dawl tal-fatt li l-fond huwa suġġett għal ċens temporanju li fadallu biss sal-2050 biex jispiċċa, l-valur tal-fond quddiem il-Bord li Jirregola l-

Kera wara rivalutazzjoni naqas b'€150,000 u ċioe' b'circa 38% li fiċ-ċirkustanzi għal din il-Qorti kif preseduta huwa tnaqqis raġonevoli u realistiku.

Għaldaqstant tqis li anke fil-każ odjern għandu *arbitrio boni viri* jsir tnaqqis ta' 30% fil-valur tal-proprjeta' mertu tal-kawża mogħtija mill-perit Giordano u kwindi tnaqqis minn €220,000 fl-2018 għal €154,000. Inoltre, a bażi tal-fatt li l-valuri lokatizji kalkulati mill-perit Giordano huma bażati fuq il-valur oriġinali minnu mogħti ta' €220,000 allura anke dawn għandhom jiġu mnaqqsa bi 30% biex isiru kif ġej:

SENA	**KERA ANNWALI**
1987	€406.73
1992	€644
1997	€1439.90
2002	€1910.02
2007	€3,101.37
2012	€2,914.95
2017	€4,673.05
2018	€4,928

Għal kull buon fini l-Qorti tqis li ma jreġix l-argument tal-perit Giordano li l-valur rivedut tal-periti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ammont ta' €240,000

huwa qrib il-valur mogħti minnu ta' €220,000 fil-kawża odjerna għas-sena 2018. Jibqa' l-fatt li l-valur minnu raġġunt fir-relazzjoni tiegħu fil-kawża odjerna huwa kalkulat fuq premessa żbaljata ta' fond liberu u frank u għalhekk l-aġġustament fil-valuri kif appena magħmula huwa neċessarju.

B. <u>EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI</u>

1. <u>Prova tat-titolu</u>

Fl-ewwel eċċezzjoni rispettiva tal-intimati jingħad li r-rikorrenti għandhom iġibu prova dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu tal-kawża inkluż l-oriġini tat-titolu ta' enfitewsi temporanja u tad-dritt li jirċievu l-frott mill-istess proprjeta'.

Fl-ewwel lok, b'rabta mal-prova tat-titolu, kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

> *"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 (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et**). 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."*

Kif ingħad, mill-provi mressqa jirriżulta li l-oriġini tal-enfitewsi temporanja tinsab fil-kuntratt tal-5 ta' Marzu 1952 permezz ta' liema l-Gvern ta konċessjoni enfitewtika għal 99 sena lil Carmel Bajada u Anthony Joseph Bajada in solidum.

Anthony Joseph Bajada miet fit-3 ta' Lulju 1971. Fl-1 t'Ottubru 1970 mietet martu. Il-wirt tagħhom ġie regolat bit-testment tat-8 ta' Lulju 1967[4] permezz ta' liema ġew istitwiti eredi universali:

(i) l-erba' uliedhom Anthony Mary sive Antoine, Albert, Ronald u Lydia aħwa Bajada f'sesta parti kull wieħed;

(ii) Nadine, Raymond u Brian aħwa Bajada ulied il-mejjet binhom Carmelo sive Lino Bajada f'sesta parti oħra; u

(iii) **Ian u Michael aħwa Fells ulied il-mejta binthom Yvonne Rosemarie mart John Fells fis-sesta parti rimanenti**.

L-assi immobiljari provenjenti mill-wirt fuq imsemmi ġew diviżi bis-saħħa ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 5 t'Awwissu 1991. **Ian u Michael Fells ġew assenjati fost oħrajn l-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna.**

[4] Fol 5 et seq

Ian Fells miet fit-8 ta' Settembru 2008 u bis-saħħa tat-testment tat-23 ta' Settembru 1991 huwa ħalla l-użu u l-użufrutt tal-assi kollha tiegħu lil martu r-rikorrenti Helja Marjut Kristina Fells filwaqt li istitwixxa lil bintu r-rikorrenti Christine Fells bħala l-eredi universali tiegħu.

Fid-dawl tas-suespost, jirriżulta li r-rikorrenti Christine Spiteri Fells mhijiex intitolata għall-użufrutt tal-proprjeta' mertu tal-kawża. Dan ifisser li hija m'għandhiex l-interess ġuridiku meħtieġ biex tkun parti minn din il-kawża (ara sentenza **Josette Schembri et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fis-27 ta' Frar 2025 fost oħrajn).

L-eċċezzjoni 1b tal-Avukat tal-Istat ser tintlaqa' fil-konfront ta' Christine Spiteri Fells ladarba kif ingħad intwera li hija mhijiex intitolata għall-użufrutt tal-kera fuq il-fond filwaqt li ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u anke tal-intimata Caruana stante li dawn ġew pruvati mir-rikorrenti l-oħra.

2. <u>Prova ta' kirja suġġetta għall-Kap 158</u>

Fit-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jingħad li r-rikorrenti għandhom iġibu prova xierqa li turi kif il-proprjeta' in kwistjoni hija tassew soġġetta għall-kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-Qorti tqis li anke jekk ma ġiex preżentat iċ-ċertifikat ta' dekontroll kif pretiż minn dan l-intimat, xorta l-assjem tal-provi juri li din il-kirja hija suġġetta għar-reġim tal-Kap 158. Fl-ewwel lok, referenza għad-dekontroll tal-fond saret fil-kuntratt tal-kera tat-22 ta' Novembru 1972. Fit-tieni lok, anke l-Bord li Jirregola l-kera fil-proċeduri surreferiti Rik 549/2022 fl-ismijiet *Michael Fells et vs Mary Doris Caruana et* laqa' l-bażi tal-azzjoni ai termini tal-Kap 158.

Il-Qorti għalhekk ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

3. <u>Dispożizzjonijiet tal-Kap 158 applikabbli għall-każ</u>

Fit-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jingħad li r-rikorrenti għandhom jindikaw liema dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 huma applikabbli għall-kirja in kwistjoni u għalhekk liema dispożizzjonijiet qegħdin jiġu attakkati minnhom permezz ta' din il-kawża.

Fl-ewwel lok in linea ġenerali jiġi sottolineat dak li ingħad minn din il-Qorti diversament preseduta fil-każ **Maria Zerafa vs Il-Ministru tas-Saħħa et deċiż fis-7 t'Ottubru 2021 -**

> *"Il-Qorti tosserva illi mhemm l-ebda rekwizit fil-ligi illi l-attrici tindika b'mod specifiku l-artikoli tal-ligi impunjati minnha. Dak li l-ligi tezigi, ai termini tal-artikolu 3(1) tal-Ligi Sussidjarja 12.09, huwa li r-rikors promotur ikun "il-fatti cari li minnhom jinholoq l-ilment." Ghalhekk ghalkemm kien ikun ferm desiderabbli li l-attrici tindika dawk l-artikoli specifici li qed timpunja f'din il-kawza fir-rikors promotur taghha, il-fatt li dan m'ghamlitux ma jfissirx li hemm xi nuqqas fir-rikors taghha kif argumentat mill-Avukat tal-Istat. Ir-rikors promotur tal-attrici jesponi b'mod car illi hija qed tilmenta dwar il-protezzjoni li l-ligi taghti lil kirja mgawdija mill-Ministru konvenut u b'mod partikolari r-restrizzjoni fl-awment tal-kera pagabbli li tirrizulta fil-ligi. Minn dan isegwi b'mod logiku li l-attrici qed tilmenta dwar l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta li jipprovdi li "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jaghlaq iz-zmien tal-kiri (sew jekk dan iz-zmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-uzu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jgedded il-kiri jew li jgholli l-kera jew li jaghmel kondizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kiri minghajr il-permess tal-Bord." Il-Qorti tosserva wkoll illi l-konvenuti resqu risposta ezawrijenti u noti ta' sottomissjonijiet permezz ta' liema cahdu b'mod dettaljat l-allegazzjonijiet tal-attrici, u ghalhekk ma jidhirx illi huma sofrew xi pregudizzju mill-fatt li l-attrici ma indikatx l-artikolu jew artikoli impunjati minnha fir-rikors promotur"*

Il-Qorti tqis li fil-każ odjern, għalkemm kien ikun apprezzat li kieku r-rikorrenti indenjaw ruħhom jindirizzaw huma stess din l-eċċezzjoni billi jindikaw l-artikolu tal-Kap 158 minnhom attakkat, jibqa' l-fatt li dan in-nuqqas ma jwassalx għal konsegwenzi avversi fil-konfront tagħhom.

Il-Qorti tqis ukoll li għall-fattispeċje tal-każ, l-artikolu applikabbli tal-Kap 158 huwa l-artikolu 5. Jirriżulta wkoll li l-istess intimat kien ben konxju ta' dan u infatti ressaq anke sottomissjonijiet dwaru. B'hekk ma sofra ebda preġudizzju għad-difiża tiegħu fil-kawża odjerna.

Il-Qorti għalhekk ser tiċħad it-tielet eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.

7. ***Applikazzjoni tal-liġi żbaljata***

Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimata Mary Doris Caruana jingħad li r-rikorrenti qed jistrieħu fuq applikazzjoni ħażina tal-liġi stante li l-fond huwa wieħed dekontrollat.

Din l-eċċezzjoni hija ormai sorvolata in kwantu fil-frattemp ġiet awtoriżżata t-talba tar-rikorrenti għall-korrezzjoni tar-rikors promotur u dan billi kull referenza għall-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta kellha tiġi sostitwita bir-referenza għall-Kap 158.

Il-Qorti għalhekk ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

8. ***Leġittimu kontradittur***

Fit-tielet eċċezzjoni tal-intimata Mary Doris Caruana, ingħad li hija mhijiex il-leġittimu kontradittur għat-talbiet tar-rikorrenti stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed jattakkaw leġiżlazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond li tiegħu l-intimata hija inkwilina, dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex hija tkun parti mill-kawża għall-integrita' tal-ġudizzju u sabiex tiddefendi l-pożizzjoni tagħha *qua* inkwilina residenti fil-fond. Dan partikolarment fid-dawl tal-fatt li, fost ir-rimedji, r-rikorrenti qed jitolbu wkoll l-iżgumbrament tagħha mill-fond.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn ingħad hekk:

> *"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża* ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*
>
> *Il-Qorti qalet hekk :-*
>
> *"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.*

Fil-każ fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

"F`kawżi ta` natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontraditturi ta` dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta` xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta` dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala` fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja."

Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et****. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom

interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntraditturi."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel lok jiġi sottolineat li fid-dawl tal-konklużjonijiet suesposti, kull referenza għar-rikorrenti ser tkun qed tinkludi biss lil Michael Fells u Helja Marjut Kristina Fells.

Fl-ewwel talba l-Qorti qed tiġi mitluba tiddikjara li r-rikorrenti nkisrulhom u għadhom qegħdin jinkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-artikolu 5 tal-Kap 158 jipprovdi hekk -

"5.(1) Bla ħsara għad-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3.

(2) Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew xort'oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (3) għandu jkollhom effett u d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini għandhom japplikaw ukoll iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti mal-imsemmija disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu.

(3) Id-disposizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu (2) huma:

(a) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief f'xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontral-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (ċ) u (d).

(b) Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-Bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il- kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għal żewġ skadenzi jew iktar fi żmien ħmistax-il ġurnataminn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xort'oħra jkun naqas milli jħares il-kondizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligi tiegħu taħtha, jew għax ikun uża l-fond xort'oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.

(ċ) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej,b'daqstant

mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.

(d) Meta, fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirjata' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat, iffirmat minn arkitett uinġinier ċivili u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-Bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm 'il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu r-responsabbiltà tal-kerrej.

(4) Id-disposizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-subartikolu għandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta. L-imsemmija disposizzjonijiet huma:

(a) Meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll tkun ġiet imġedda kif provdut fis-subartikolu(3) jew taħt l-artikolu 12(3), jew tkun saret taħt is-subartikolu (2) tal-imsemmi artikolu, ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' xi dar bħal dik jitlob mingħand xi ċittadin ta' Malta, taħt kirja li ssir wara, kera li jkunogħla mill-ammont li kien ikollu jitħallas bħala kerakieku l-kerrej li favur tiegħu l-kirja tkun għall-ewweldarba hekk ġiet imġedda jew tkun hekk saret, baqa' l-kerrej ta' dik id-dar; u kull ammont akbar li jitħallas ikun jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(b) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jitlob il-ħlas ta' kera lijkun suġġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemmil-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minħabba żieda sewjekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera; u meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll issir suġġetta għal dak it-tibdil il-kera li għandu jitħallas dwar dik il-kirja għandu, minkejja ftehim kuntrarju, ikun l-inqas rata li għandha titħallas għal xi parti taż-żmien tal-kirja, u kull ammont li jitħallas żejjed jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.

(ċ) Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li t-tiswijiet ta' dar ta' abitazzjoni jkunu responsabbiltà tal-kerrej kemm-il darba l-kirja matkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.

(d) Meta d-dar ta' abitazzjoni tinkera bl-għamara –

(i) jekk il-kirja ssir qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, il-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b'effett mill-egħluq ta' sitt xhur wara d-data ta' dik it-talba, il-kirja tibqa' biss dwar il-bini u li hu jħallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi għall-bini kif jista' jiġi miftieħem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bħal dak, kif il-Bord jista' jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wieħed minnhom;

(ii) jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirjagħandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-għamara u oġġetti oħra tad-dar; u l-kerrej ikollujedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun għall-ewwel darba okkupa d-dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-għamara u tal-oġġetti l-oħra tad-dar, u b'effett minn metajgħaddu sitt xhur wara d-data tat-talba jkollujedd għax-xoljiment ta' dik il-kirja u li jħallasbiss il-kera miftiehem dwar id-dar;

(iii) (revokat bl-Att XVIII. 2004 115.);

(iv) il-jeddijiet mogħtija bid-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan il-paragrafu jkunu japplikaw ukoll, mutatismutandis, dwar kull ftehim li jirreferi għal għamara jew oġġetti oħra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta' dar ta'abitazzjoni mneħħija mill-kontroll li għaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kenitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim.

(5) Bla ħsara għal kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju,1979, u bla ħsara għall-jeddijiet li kerrej jista' jkollu dritt għalihom skont dan l-artikolu wara l-imsemmija data, id-disposizzjonijiet tas-subartikoli (2) u (3) għandhom japplikaw ukoll għalkemm iż-żmien tal-kirja jkun għalaq qabel dik id-data jekk il-kerrej ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data."

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni</u>

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid hekk -

"(1) Ebda proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b`mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta` kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b`mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta` liġi applikabbli għal dak itteħid ta` pussess jew akkwist –

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak ilkumpens dritt ta` aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b`liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u lammont ta` kull kumpens li għalih tista` tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta` dak il-kumpens; u

(c) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f`dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta` appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f`Malta:

Iżda f`każijiet speċjali l-Parlament jista`, jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b`liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b`mod obbligatorju; u f`kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, mortgage, dritt, bill of sale, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni

dikjarati falluti b`sentenza jew xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;

(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;

(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;

(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew iddrittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew

(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –

(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew ilkonservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew

(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta."

Fil-każ **Anthony Bugeja et vs Avukat tal-Istat et** deċiż fil-25 ta' Settembru 2024 ingħad hekk in materja –

"33. Fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet, ġie eċċepit li r-rikorrenti ma setgħux jinvokaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, għaliex huwa inapplikabbli.
34. L-argument prinċipali tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Kap 158, ma jistax ikun soġġett għall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, dan għaliex ir-rikorrenti qed jilmentaw dwar għemil magħmul taħt il-Kap 158 ġialadarba dawn il-liġijiet kienu fis-seħħ qabel l-1962 u jinsabu mħarsa bl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Fi kliem ieħor l-Avukat tal-Istat sostna li l-ilment tar-rikorrenti jesorbita 'l barra minn dak imħares fl-imsemmi artikolu.

35. Ir-rikorrenti, mill-banda l-oħra, qed jikkontendu li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jista' japplika, dan għaliex il-Kap 158 jibqa' jimponi r-relazzjoni mġiegħla ta' sid u kerrej, peress li l-Kap 158 jagħti protezzjoni lill-inkwilin mhux b'għażla libera imma b'impożizzjoni tal-istess liġi.

36. B'referenza għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, jinsab assodat li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa aktar ristrett mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Infatti l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal Konvenzjoni Ewropea jipproteġi t-tgawdija paċifika tal-'possedimenti' filwaqt illi l Artikolu 37(1) jitkellem dwar teħid b'mod obbligatorju tal-pussess ta' proprjeta` jew il-ksib b'mod obbligatorju ta' interess fi jew dritt fuq proprjeta`.

(……..)

38. Il-Qorti Kostituzzjonali f'deċiżjoni fl-ismijiet ***Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et****, qalet illi:*

"Mid-diċitura ta' dan il-provvedimenti kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista' jkun kull "interess" jew "dritt" fi propjeta' "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi propjeta' għal skopijiet ta' kirja, dan it teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jipprova lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-propjeta' tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt, li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjeta' huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi propjeta' u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal artikolu kostituzzjonali fuq ċitat."

39. L-istess Qorti fl-istess każ suċċitat, żiedet tgħid dan:

Jiġi osservat li, għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjeta` għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjeta` huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjeta` u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal artikolu kostituzzjonali fuq citat.'

40. Din il-posizzjoni ġiet riaffermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża 'Josephine Tabone et vs Avukat tal-Istat et', inizzjalment deciza minn dina l-Qorti kif ippresjeduta, fejn il-Qorti Kostituzzjonali qalbet deċiżjoni ta' dina l-Qorti fejn ma' akkordatx ksur abbazi tal-Artikolu 37, u qalet hekk dwar ksur tal-Artikolu 37:

Din il-Qorti tagħmel referenza għall-kawża tal-Qorti Kostituzzjonali bl ismijiet **Louis Vincenti et v. Mary sive May Herrera et** *deċiża nhar is-27 ta' Jannar 2021:*

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

Din il-linja ta' ħsieb tapplika perfettament f'din il-kawża, u l-appellant ma ressqet l-ebda raġunijiet li jwasslu lil din il-Qorti sabiex tibdel din il- pożizzjoni tagħha fir-rigward tal-interpretazzjoni tal-Artikolu 37 tal Kostituzzjoni."

41. Għaldaqstant, f'dan ir-rigward għalhekk, l-eċċezzjonijiet ta' l-intimati ma jreġġux u t talba tar-rikorrenti, sa fejn tikkonċerna l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni w il-Kap 158, għandha tintlaqa'."

A skans ta' ripetizzjoni inutli, l-Qorti tabbraċċja dan l-insenjament u tagħmlu tagħha. Kwindi ssib li **r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**.

Għall-istess raġunijiet ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati disgħa u għaxra, filwaqt li safejn marbuta mal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ser jiġu miċħuda wkoll l-eċċezzjonijiet enumerati sitta u ħdax.

L-eċċezzjoni numru ħamsa tal-intimata Mary Doris Caruana wkoll ser tiġi miċħuda.

a. <u>Allegat ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni</u>

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

> *"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex **jikkontrolla l-użu tal-proprjeta`** skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni."*.

L-Avukat tal-Istat jargumenta li ma hemm ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Isostni li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Id-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Il-Qorti tirreferi għall-każ **Maria Pia sive Marian Galea vs Avukat Ġenerali et deċiż fl-14 ta' Diċembru 2018** fejn ingħad hekk fir-rigward ta' lment kostituzzjonali rigwardanti l-artikolu 5 tal-Kap 158 –

> *"18. Huwa paċifiku ormai li, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjeta` ta-individwu skont l-artikolu konvenzjonali fuq ċitat, u għalhekk il-każ odjern għandu jiġi kkonsidrat taħt it-tieni paragrafu ta' dak l-artikolu. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunita` u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti fid-determinazzjoni tagħha dwar il-vertenza jekk seħħitx leżjoni jew le:*
> *"56. In each case involving na alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's*

interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).

19. L-ewwel Qorti wara li għamlet il-konsiderazzjonijiet tagħha fuq il-provi akkwiżiti sabet li kien hemm ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taħt l-artikolu preċitat stante l-indħil sostanzjali da parti tal-Istat fit-tgawdija ta' dik il-proprjeta` mir-rikorrenti bi żbilanċ enormi bejn l-interessi ta' din tal-aħħar u l-interess pubbliku fid-dawl tal-korrispettiv li qed tipperċepixxi r-rikorrenti bil-miżuri leġislattivi mhux wieħed xieraq u huwa inadegwat fiċ-ċirkostanzi.

20. L-intimat l-Avukat Ġenerali jelenka seba' fatturi oħra li l-ewwel Qorti fil-fehma tiegħu kellha tqies meta applikat il-prinċipju ta' proporzjonalita` fid-deċiżjoni tagħha. Diġa` sar riassunt ta' dawn il-fatturi aktar 'il fuq f'din is-sentenza u l-Qorti ser tgħaddi biex tikkonsidrahom wieħed wieħed:

21. [i] Hu jissottometti li fejn hemm għan leġittimu meħud fl-interess ġenerali l-kumpens ġust jista' jkun inqas mill-valur fuq is-suq. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li, għalkemm dan hu minnu abbażi ta' prinċipju ġenerali, fil-każ odjern l-ewwel Qorti qieset sew il-fatt li m'hemm l-ebda proporzjonalita` bejn l-interessi tar-rikorrenti appellata u l-interess ġenerali għal akkomodazzjoni soċjali, u hawn il-Qorti, filwaqt li tagħmel riferenza għall-paragrafu 43.0 u dawk susseġwenti, jiġifieri 43.1 sa 43.7 tas-sentenza appellata, tikkonsidra li saħansitra l-ewwel Qorti għamlet paragun tal-valur lokatizzju fuq is-suq mal-kera li qegħdha tirċievi r-rikorrenti appellati u waslet għall-konklużjoni korretta li din qegħdha terfa' piż ferm akbar minn dak tal-intimati.

22. Huwa paċifiku wkoll li d-dritt tal-Istat mhux assolut u għandu jitqies mhux biss li s-sid qed jiġi miċħud mill-godiment tal-proprjeta` tiegħu iżda wkoll u aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment. Il-valur lokatizzju tal-lum ma jistax ma jittieħidx in konsiderazzjoni sabiex wieħed jasal għal konklużjoni jekk hemmx effettivament leżjoni u f'każ li hekk jirriżulta allura l-gravita` ta' dik il-leżjoni. Hekk ukoll irriteniet il-Qorti Ewropea fil-każ riċenti fl-ismijiet Bradshaw and Others v. Malta meta qieset li ukoll meħud in konsiderazzjoni li l-valur ippreżentat mis-sidien kien pjuttost għoli, il-kera li dawn kienu jirċievu ma setgħetx titqies bħala waħda proporzjonalment aċċettabbli:

…Indeed, contrary to the Government's assertion, the Court sees no reason why the applicable rent should not be compared to "rents charged to commercial entities or to Maltese persons" which are the relevant comparators and therefore the rent applicable to them is precisely what constitutes a current market value. Thus, even accepting that the applicants' valuation is on the high side, the Court considers that, as found by the first-instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure, the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate".

23. [ii] L-intimat jissottometti wkoll li l-kriterji li fuqhom kienet tinħadem iż-żieda fil-kera għandhom jitqiesu bħala tajbin u oġġettivi ġa ladarba ma kienx hemm prova li turi l-kuntrarju. Din il-Qorti tissenjala li r-riżultat li jagħtu dawn il-kriterji, almenu fil-każ odjern, ma jwasslux għal kumpens xieraq meta wieħed iqies id-differenza eżaġerata bejn il-valur lokatizzju tal-lum u l-kera li tirċievi r-rikorrenti appellata skont dawk il-kriterji.

24. [iii] Jgħid li l-emendi fil-liġi pprovdew għal aġġustament fil-kera li kienet tirrifletti aktar r-realtajiet tal-lum. Din il-Qorti tosserva li, in vista tal-valur lokatizzju mogħti fir-rapport tal-perit tekniku, dan ma jistax ikun il-każ meta l-kera preżenti tirrappreżenta biss 5% tal-valur lokatizzju attwali."

A skans ta' dilungar żejjed issir ukoll referenza għall-każ deċiż minn din il-Qorti **Samuel Attard et vs Avukat tal-Istat et fid-19 ta' Jannar 2024** li fih saret referenza ampja għall-ġurisprudenza in materja.

Minn dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali appena elenkati, li l-Qorti tabbraċċja u tagħmel tagħha, hija tissottolinea s-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern:

1. Il-Kap 158 u l-konsegwenzi legali tiegħu ġew imposti mill-Istat fuq ir-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom b'mod arbitrarju fejn huma ma kellha ebda għażla ħlief li jottempra ruħhom miegħu;

2. Minkejja li l-kera tiżdied kull tlett snin bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009, analiżżati l-valuri lokatizji tal-fond skont l-istimi tal-perit Ivan Giordano (kif riveduti minn din il-Qorti) fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti huma intitolati għaliha bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-liġi impunjati, ma hemm ebda dubju li hemm disparita' sostanzjali bejn ir-rati;

3. Anke jekk il-kumpens mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħhom setgħu jirċievu mingħand l-inkwilini skont il-liġi. Ċertament li r-rata dettata mill-liġi la tista' titqies li hija kompatibbli mar-realta' soċjali f'Malta fiż-żminijiet tallum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles tal-proprjeta'. Isegwi li għall-fini tal-każ odjern, sakemm il-liġi impunjata tikkonċedi d-dritt ta' inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimata

Mary Doris Caruana, ir-rikorrenti mhumiex qed jipperċepixxu kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mil-liġi;

4. Huwa minnu li hija l-prerogattiva esklussiva tal-Istat li jilleġiżla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal zmien, inkluż li jintrometti fl-użu u t-tgawdija ta' proprjeta' ta' ċittadini privati. Madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' ċittadini (utilisti ta' fondi għall-fini tal-każ tallum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' ċittadini oħra (sidien ta' dawk il-fondi għall-fini tal-każ tallum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

5. Għal kull buon fini jiġi rilevat ukoll li l-fatt li l-intimata Mary Doris Caruana u l-familja tagħha dejjem ottemporaw ruħhom mal-obbligi tagħhom skont il-liġi qua inkwilini ma jnaqqas xejn mill-preġudizzju soffert mir-rikorrenti bit-tħaddim tal-liġi fil-konfront tagħhom;

6. Għalkemm fil-frattemp ġew introdotti fil-liġi emendi ġodda, senjatament bl-**Att XXVII tal-2018,** il-Qorti tirrileva li għalkemm bis-saħħa ta' dawn l-emendi sar titjib sostanzjali fl-eżerċizzju tad-drittijiet tas-sidien fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrenti (kif ser jiġi elaborat aktar 'l isfel), dawn ma jistgħux jitqiesu li

jinnewtralizżaw il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti **li kien diġa' seħħ fis-snin preċedenti.**

Konsegwentement din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u ċioe' li l-mekkaniżmu leġiżlattiv in eżami u ċioe' l-artikolu 5 tal-Kap 158 u l-Att X tal-2009 ma jipprovdux għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti milquta b'tali liġi, b'dana li allura b'applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrenti huma kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u inġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta' ksur tad-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' in kwistjoni.

Għaldaqstant il-Qorti ssib li bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap 158 u tal-Att X tal-2009 ir-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Skont l-**artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta -**

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

Kif irriżulta mis-suespost, sakemm seħħ il-kuntratt ta' diviżjoni fil-5 t'Awwissu 1991, Michael u Ian Fells kienu werrieta ta' sehem ta' 1/6 mill-proprjeta' in kwistjoni.

Għalhekk, għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sal-4 t'Awwissu 1991 is-sehem ta' 1/6 għandu jkun rifless fil-kumpens mogħti, filwaqt li mill-5 t'Awwissu 'l quddiem, il-kumpens għandu jkun sħiħ.

Dawn il-perjodi għandhom jgħoddu wkoll għal ksur ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li baqa' għaddej dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali, l-Qorti tqis li mill-mument li daħal fis-seħħ l-artikolu 12B bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018, ir-rikorrenti ngħatatilhom l-opportunita' fil-liġi li jitolbu awment fil-kera' tal-fond kif fil-fatt għamlu eventwalment permezz tal-proċeduri surreferiti Rik Nru 549/22.

Ingħad hekk in materja mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Alfred Attard vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-31 ta' Mejju 2023** –

> *"13. Ġà fis-sentenza tat-30 ta' Novembru 2022 fil-każ ta'* ***Francis Attard v. Avukat tal-Istat*** *(rik. 118/2021) din il-qorti kienet osservat illi -*

»14. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-ewwel qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja sal-2021. F'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjetà tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq liberu."

Kompla jingħad hekk fil-każ **Justine Pergola vs Avukat tal-Istat deċiż fil-31 ta' Mejju 2023 -**

"68. Ir-rikorrenti talbet li tressaq bħala prova il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Il-Qorti għalhekk ħatret a spejjeż provviżorjament tar-rikorrenti bħala tekniku lill-Perit Mario Cassar sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mis-sena 1998 sas-sena 2021. Huwa ppreżenta r-relazzjoni finali tiegħu fit-12 ta' Lulju, 2022.

69. Jeħtieġ qabel xejn jiġi deliberat jekk il-perijodu li qed tirreklama r-rikorrenti huwiex ġustifikat.

70. Ingħad fis-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet ***Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-Istat et*** *mogħtija fid-29 ta' Marzu 2023 li "Ladarba l-possibbiltà li l-attriċi titlob awment fil-kera ġiet introdotta fl-2018 u mhux fl-2021 kif ikkonsidrat l-Ewwel Qorti allura l-kumpens kellu jekk xejn jiġi likwidat b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021."*

71. Għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji l-Qorti ser tqis li l-perijodu rilevanti jiġi fi tmiemu f'Lulju 2018."

Fid-dawl ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet il-Qorti tqis li **l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti odjerni m'għandux imur oltre d-data tad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap 158 fl-Att XXVII tal-2018 u ċioe' l-10 ta' Lulju 2018**.

Għal dawn ir-raġunijiet kollha suesposti, il-Qorti sejra tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tikkonkludi li b'riżultat tal-operazzjoni tal-artikolu 5 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u dan mill-perjodi fuq imsemmija.

Huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jwieġeb għal dan il-ksur.

Konsegwentement, ser jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat enumerati ħamsa, sebgħa, tmienja, tnax u tlettax kif ukoll il-bqija tal-eċċezzjonijiet numri sitta u ħdax. Ser jintlaqgħu invece l-eċċezzjonijiet tiegħu enumerati erbatax u ħmistax.

L-eċċezzjonijiet enumerati minn sitta sa għaxra tal-intimata Mary Doris Caruana ser jiġu miċħuda wkoll.

D. RIMEDJU

Fit-tieni talba, r-rikorrenti qed titlob rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

A skans ta' kull ekwivoku, ir-rimedju tal-iżgumbrament mhuwiex ser jiġi ikkunsidrat minn din il-Qorti stante li *se mai* tali pretensjoni għandha titressaq quddiem il-fora kompetenti ordinarji. Oltre dan, il-Qorti tqis li fi kwalunkwe każ tali rimedju huwa sproporzjonat tenut kont tat-titjib fid-drittijiet tar-rikorrenti bis-saħħa tal-emendi tal-2018 kif fuq ingħad.

Ser jintlaqgħu għalhekk l-eċċezzjonijiet numru tlettax u erbatax tal-intimata Mary Doris Caruana u dik numru għoxrin tal-Avukat tal-Istat.

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 **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-4 ta' Mejju 2022** 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."*

Il-kumpens lir-rikorrenti ser jinħadem fuq il-valuri lokatizji kalkulati mill-perit Ivan Giordano kif riveduti minn din il-Qorti u għall-perjodi msemmija u pro-rata kif ingħad.

Perjodu mit-30 t'April 1987 sal-4 t'Awwissu 1991 (sehem ta' 1/6)

Mit-30 t'April sal-31 ta' Diċembru 1987 - €271.12

Mill-1988 sal-1990 - €1,220.19

Mill-1 ta' Jannar sal-4 t'Awwissu 1991 - €241.67

Total: €1.732.98 diviż b'6 = **€288.83**

Mill-5 t'Awwissu 1991 sal-10 ta' Lulju 2018

Mill-5 t'Awwissu sal-31 ta' Diċembru 1991 - €165.06

Mill-1992 sal-1996 - €3,220

Mill-1997 sal-2001 - €7,199.50

Mill-2002 sal-2006 - €9,550.10

Mill-2007 sal-2011 – €15,506.85

Mill-2012 sal-2016 - €14,574.75

Sena 2017 - €4,673.05

Mill-1 ta’ Jannar sal-10 ta’ Lulju 2018 - €2,598.96

Total: €57,488.27

TOTAL: €288.83 + €57,488.27 = **€57,777.10**

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta’ €57,777.10 ser isir tnaqqis ta’ 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi impunjata. Mela s-somma issa hija ta’ €40,443.97. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu il-proprjeta’ mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €32,355.18.

Minn din is-somma ta’ €32,355.18 għandhom jitnaqqsu l-ammonti tal-kera li r-rikorrenti rċevew mingħand l-intimata Caruana matul is-snin imsemmija u pro rata kif ingħad u ċioe’ s-somma ta’ €10,470.88.

Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa mill-inkwilina intimata għall-perjodu in kwistjoni, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €21,884.30.

Il-Qorti ser takkorda kumpens ta' €3,500 bħala danni non-pekunarji.

Huwa l-Avukat tal-Istat li għandu jagħmel tajjeb għal dan il-kumpens.

Tilqa' l-eċċezzjoni numru ħdax tal-intimata Caruana filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. Tilqa' l-eċċezzjoni 1b tal-Avukat tal-Istat fil-konfront ta' Christine Spiteri Fells u tiddikjara li din m'għandhiex l-interess ġuridiku meħtieġ biex tkun parti minn din il-kawża. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-bqija tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu u anke tat-tieni eċċezzjoni. Tilqa' l-eċċezzjonijiet

numru erbatax, ħmistax u għoxrin filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimata Mary Doris Caruana, tilqa' l-eċċezzjonijiet tagħha enumerati ħdax, tlettax u erbatax filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;

3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti Michael Fells u Helja Marjut Kristina Fells u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom, bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap 158 u bl-Att X tal-2009, qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan għall-perjodu kif ingħad fis-sentenza;

4. Tilqa' limitatament it-tieni talba billi tillikwida l-kumpens globali ta' ħamsa u għoxrin elf tlett mija u erbgħa u tmenin Ewro u tletin ċenteżmu (€25,384.30) in kwantu għal wieħed u għoxrin elf tmien mija u erbgħa u tmenin Ewro u tletin ċenteżmu (€21,884.30) bħala danni pekunarji u tlett elef u ħames mitt Ewro (€3,500) bħala danni non-pekunarji u tordna lill-

Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti msemmija. Il-bqija tat-tieni talba ser tiġi miċħuda;

5. L-ispejjeż huma a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Onor. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.