MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tat-2 ta' Frar, 2022

Rikors Kostituzzjonali Numru 227/2020 LM

Carmelo sive Charles Caruana (K.I. 413853M) u Rita Agius (K.I. 637857M)

vs.

Avukat tal-Istat; Lorenza Vincenza sive Lora Zarb (K.I. 419355M)

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-13 ta' Ottubru, 2020 mir-rikorrenti **Carmelo sive Charles Caruana (K.I. 413853M)** u **Rita Agius (K.I. 637857M)** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'] fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **7, Triq Nestu Laiviera, Birgu,** li huma akkwistaw b'kuntratt tat-**12 ta' Diċembru, 1990** fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras skont **"<u>Dokument A</u>"** hawn anness.*
2. *Illi b'kuntratt tas-**17 ta' Diċembru, 1991** fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja hawn anness u mmarkat bħala **"<u>Dokument B</u>"**, ir-rikorrenti kienu kkonċedew b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena l-fond 7, Triq Nestu Laiviera, Birgu, b'effett mill-15 ta' Jannar, 1992 u dan versu ċens annwu u temporanju ta' **LM120.00** fis-sena.*

3. *Illi b'kuntratt tal-**14 ta' Diċembru, 1995** fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument Ċ"**, Alfred Desira ċeda l-konċessjoni enfitewtika temporanja lil Joseph u Lorenza Vincenza Zarb għaż-żmien li kien għad fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali.*
4. *Illi Joseph Zarb miet fil-mori tal-konċessjoni enfitewtika temporanja u baqgħet tgħix ġol-post sal-ġurnata ta' llum l-intimata Lorenza Vincenza Zarb.*
5. *Illi fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja l-intimata Lorenza sive Vincenza Zarb peress li kienet ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ppretendew li kellha d-dritt li tibqa' tirrisjedi fil-fond taħt titolu ta' kera b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni li tiżdied darba kull 15-il sena u qatt iktar mid-doppju u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979.*
6. *Illi għalhekk fl-**14 ta' Jannar, 2013** a tenur tal-Artikolu 12(2)(b)(i) l-intimata Zarb baqgħet tgħix fil-fond b'żieda fil-kera ammontanti għal €490.35 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*
7. *Illi a tenur tal-Att X tal-2009 fl-1 ta' Jannar, 2016 il-kera kellha tiżdied għal **€500.47c** u terġa' togħla fl-1 ta' Jannar, 2019.*
8. *Illi a tenur tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ġialadarba l-mejjet Joseph Zarb u l-intimata Lorenza Zarb kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, huma kellhom dritt a tenur tal-Att XXIII tal-1979 biex jibqgħu jabitaw fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata ta' inflazzjoni, però qatt aktar mid-doppju, u li kellha tiżdied darba kull ħmistax-il sena.*
9. *Illi l-intimata Lorenza Zarb qed tħallas il-kera irriżorja ta' **€500.47ċ** fis-sena għall-fond in kwistjoni u dan b'mod abbużiv u illegali stante illi l-Att XXIII tal-1979 li daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju, 1979, tat protezzjoni mhux mistħoqqa lill-intimata Zarb li l-antekawża minnu kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni minkejja l-ftehim raġġunt bejn id-direttarju u l-enfitewta.*
10. *Illi r-rikorrenti b'rikors ippreżentat quddiem il-**Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, rikors nru. 579/2013 fl-ismijiet "Charles Caruana et vs Lorenza Vincenza Zarb"** l-esponenti talbu illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fejn taw lill-intimata Zarb id-dritt li tibqa' tgħix fil-fond taħt titolu ta' kera jilledu d-drittijiet legali u kostituzzjonali tagħhom u kellha tiġi żgumbrata.*
11. *Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili bis-sentenza tagħha tal-**10 ta' Jannar, 2018** ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument D"**.*
12. *Illi r-rikorrenti minn pariri legali li kienu ħadu biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq oħra ħlief li jikkonċedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi*

ġialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli kif ser jirriżulta matul it-trattazzjoni tal-kawża, oltre li kien suġġett għar-rekwiżizzjoni kien soġġett ukoll għall-'fair rent' *ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu, 1914.*

13. *Illi dan kien assolutament inaċċettabbli għar-rikorrenti u għalhekk l-unika mod biex jipproteġu l-proprjetà tagħhom mir-rekwiżizzjoni u mill-*'fair rent' *kien billi jikkonċedu l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja kif fil-fatt għamlet.*

14. *Illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla oħra biex igawdu ħwejjiġhom u jipproteġu l-istess kif fuq ingħad, salv li jbiegħu l-istess fond, ħaġa li hija ma riditx tagħmel.*

15. *Illi b'sentenza tal-**Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Frar, 2020 fl-ismijiet Rikors Nru. 126/20 SG, Carmelo sive Charles Caruana vs Lorenza Vincenza Zarb**, il-Bord li Jirregola l-Kera żiedet il-kera tal-fond in kwistjoni għal €6,600 fis-sena għall-ewwel sentejn, €8,250 għat-tielet u raba' sena u €9,625 għall-ħames u s-sitt sena u dan mid-data tas-sentenza, u dan skont **"Dokument E"** hawn anness.*

16. *Illi Lorenza sive Lora Zarb appellat minn din is-sentenza u r-rikorrenti għamel appell inċidentali minn tali sentenza li ġiet imħollija għas-smigħ għas-seduta għas-**26 ta' Ottubru, 2020.***

17. *Illi jinħtieġ illi r-rikorrenti jirċievu d-danni minnhom sofferti għall-perijodu bejn **l-14 ta' Jannar, 2013 sal-24 ta' Frar, 2020.***

18. *Illi r-rikorrenti ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ġie mogħti kumpens xieraq għat-teħid tal-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raġġunti. Infatti, l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju tal-istess fond, dak iż-żmien u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' €500.47ċ liema kera bl-emendi tal-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 li huma xorta leżivi tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jżommux il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin billi jirċievu kera ġusta fis-suq.*

19. *Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti mill-proprjetà tagħhom minkejja li l-antekawża minnhom ħa ħsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess liġi qed tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huma mhux qed jirċievu l-kumpens adegwat u dan qed jikkawża sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin Micallef.*

20. *Illi b'sentenza deċiża mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, fl-applikazzjoni numru 47045/06 fl-ismijiet **"Amato Gauci vs Malta"**, ġie deċiż illi f'każ simili bħal dan tar-rikorrenti għandha dritt titlob ukoll li*

barra dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali d-danni li hija sofriet minħabba din it-tali leżjoni tad-drittijiet fundamentali kif protetti mill-istess Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja kif ukoll l-iżgumbrament mill-fond imsemmi tal-istess inkwilina intimata Cassar.

21. *Illi r-rikorrenti għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħha kif ġie deċiż fil-kawża* ***"Albert Cassar vs Malta"*** *deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar, 2018.*

22. *Illi kif ġie deċiż reċentement mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru, 2018 (Rikors nru. 22456/15) fil-kawża fl-ismijiet* ***Franco Buttigieg and Others vs Malta*** *l-imsemmija Qorti kkonfermat illi l-insenjament kollu li saret referenza għalih supra jgħodd ukoll għal dawk il-każijiet fejn il-konċessjoni enfitewtika temporanja ingħatat wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979, kif ġara fil-każ odjern, u l-istess Qorti sabet illi f'każ simili għal dak ta' llum ukoll teżisti vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan għar-raġunijiet imsemmija fl-istess sentenza u konsegwentement ikkundannat lill-Istat Malti jħallas €22,000 bħala danni pekunjarji, €4,500 bħala danni non-pekunjarji u €9,000 oltre kull taxxa pagabbli bħala spejjeż legali lir-rikorrenti. Illi ai termini tas-sentenza fuq imsemmija, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem iddeċidiet illi f'każ fejn ma jistax ikun hemm* restitutio in integrum*, ossia li l-fond jiġi mogħti lura battal lir-rikorrenti, id-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li tkun effettivament irċeviet tul iż-żmien mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja sal-preżentata tar-rikors odjern u dak li suppost irċeviet skont ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.*

23. *Illi l-kawża odjerna qiegħda tiġi limitata għall-effetti tagħha sal-**24 ta' Frar, 2020.***

Għaldaqstant *ir-rikorrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, u għar-raġunijiet premessi, sabiex jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:*

I. Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin taw u qed jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lorenza Vincenza sive Lora Zarb (K.I. 419355M) u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 7, Triq Nestu Laiviera, il-Birgu, proprjetà tal-istess rikorrenti.*

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 7, Triq Nestu Laivera, il-Birgu, bi vjolazzjoni tal-artikou 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-*

Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

III. ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Liġi.*

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

V. ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors sad-data tal-effettiv pagament.*

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

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Novembru, 2020, li biha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament, din il-kawża hija intiża espressament sabiex terġa' tiddiskuti mill-ġdid mertu illi diġà ġie deċiż definittivament minn din l-Onorabbli Qorti, diversament preseduta, fil-kawża b'rikors numru* ***579/2013 JA*** *fl-ismijiet* ***Charles Caruana et v. Lorenza Vincenza Zarb*** *nhar l-10 ta' Jannar, 2018. Din is-sentenza ma ġietx appellata u għalhekk illum tikkostitwixxi* res judicata. *In suċċint, fil-kawża suċitata r-rikorrenti ilmentaw mill-fatt illi l-liġijiet viġenti, u ċioe il-Kap. 158, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata, u għalhekk talbu l-iżgumbrament tagħha. Talbu wkoll, permezz ta' rikors sussegwenti, illi din l-Onorabbli Qorti diversament preseduta tikkunsidra l-kwestjoni kostituzzjonali ta' tali liġi, u ċioe* 'jekk il-protezzjoni li tagħti l-liġi lill-intimat skont il-Kap. 158 hijiex kostituzzjonalment aċċettabbli fid-dawl tal-ġurisprudenza l-iktar riċenti tal-Qrati tagħna u l-Qorti tad-Drittijiet tal-Bniedem.' *Din l-Onorabbli Qorti waslet għall-konklużjoni lli ma kien hemm ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti. Għalhekk, wieħed jista' jgħid illi fis-sentenza msemmija, din l-Onorabbli Qorti diġà ppronunzjat ruħha fuq l-ilment odjern tar-rikorrenti b'mod ċar u għalhekk din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex terġa' tqis dan l-ilment mill-ġdid.*
2. *Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma*

infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3. *Illi, fl-ewwel lok, mill-fatti kif elenkati mir-rikorrenti stess fir-rikors promutur, jirriżulta li huma kkonċedew il-fond mertu ta' din il-vertenza b'titolu ta' ċens temporanju fis-17 ta' Diċembru, 1991, u ċioe wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII tal-1979 li huwa l-bażi legali tal-lanjanza tar-rikorrenti. Għalhekk, ma jistax jingħad illi kien hemm xi vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti meta dak iż-żmien ir-rikorrenti kienu ben konsapevoli tal-konsegwenzi legali li kienu se jsegwu meta huma kkonċedew il-fond surreferit b'titolu ta' ċens temporanju ta' wieħed u għoxrin (21) sena lill-konvenuta. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din l-Onorabbli Qorti xorta waħda ssib leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti, mela allura għandha tikkunsidra dan l-element fil-komputazzjoni ta' kwalunkwe kumpens li tista' tagħti;*

4. *Illi, l-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqa għaliex mhux minnu li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħmilha impossibbli għaliha li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-artikolu 12 mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa;*

5. *Illi, it-tieni talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta hija insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;*

6. *Illi, f'kull każ it-tieni talba mhijiex siewja għaliex kemm taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huma magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

7. *Illi, fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implementati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXIII tal-1979, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi, ma jistgħux jiġu kklassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li dawn l-artikoli*

għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin bil-Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea;

8. *Illi, stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li f'għeluq enfitewsi temporanja l-okkupant li jkun qed juża dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura safejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu dikjarazzjoni ġudizzjali li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea u li l-kirja favur Lorenza Zarb għandha tiġi mwaqqfa, tali talbiet mhumiex mistħoqqa;*

9. *Illi, subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena skont l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda kull tliet snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi, f'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li qiegħda titħallas fil-preżent hija xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;*

11. *Illi, magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilin u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilin u mhux lis-sid;*

12. *Illi, għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens magħmula minnhom mhux mistħoqqa;*

13. ***Għaldaqstant,** l-esponent huwa tal-umli fehma li t-talbiet kif dedotti ma jimmeritawx illi jintlaqgħu u kwindi jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

3. Rat ir-Risposta tal-intimata **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb (K.I. 419355M)** [minn issa 'l quddiem 'l-intimata Zarb'] li ġiet ippreżentata fid-29 ta' Ottubru, 2020, li biha eċċepiet:

1. *Illi in linea preliminari l-esponenti qed teċċepixxi r-*res judicata *fil-konfront tal-esponenti u dan billi dak mitlub partikolarment it-tieni talba diġà ġiet deċiża permezz tal-proċess fl-istess ismijiet tar-rikorrenti u l-esponenti rikors ġuramentat numru: 579/12/JA deċiż mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili b'mod finali nhar l-10 ta' Jannar, 2018;*
2. *Illi, b'mod preliminari, l-intimati, filwaqt li jistqarru li l-pretensjonijiet u d-drittijiet vantati mir-rikorrenti qegħdin jiġu kkontestati bil-qawwa, jikkontendu li din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti fl-intier tagħhom b'dan illi tirrifjuta li tisma' l-istess talbiet fuq il-mertu u dan proprju għaliex għandu jirriżulta bħala stat ta' fatt inekwivoku u objettiv li r-rikorrenti kellhom, u għad għandhom, rimedju ordinarju disponibbli lilhom skont il-liġi;*
3. *Illi bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit, fir-rigward tat-talba għall-kumpens jew danni bejn l-14 ta' Jannar, 2015 u l-24 ta' Frar, 2020 parti minn din it-talba qed tiġi trattata permezz ta' appell inċidentali tar-rikorrent bin-numru 126/20/LM fl-ismijiet tar-rikorrenti u l-esponenti quddiem il-Qorti tal-Appell Inferjuri hekk kif preseduta fil-kawża de quo;*
4. *Illi bla preġudizzju għal dak fuq eċċepit u b'referenza għat-12, 13, u 14-il premessa tar-rikors promutur dan huwa fattwalment skorrett u dan kif ħareġ b'mod ċar fix-xhieda tar-rikorrent Charles Caruana fil-proċess quddiem din l-istess Qorti diversament preseduta bin-numru 31/19/GM;*
5. *Illi, inoltre, it-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt għaliex il-liġi ordinarja tikkontempla diversi ċirkostanzi fejn kirja krejata taħt l-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandha tintemm u meta l-istess kerrejja għandhom jiżgumbraw il-fond bi dritt ta' ripresa lis-sidien tal-proprjetà. Ċertament, u fl-umli opinjoni tal-esponenti, ma huwiex kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti li tqis u tivverifika jekk tali ċirkostanzi humiex preżenti fil-każ odjern stante li dan l-eżerċizzju jaqa' prettament fil-kompetenza tal-Bord li Jirregola l-Kera skont ma ried il-leġislatur;*
6. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi f'keffa waħda l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta'* social housing. *Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' Amato Gauci v. Malta rrikonoxxiet li: "*State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of

appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable."

7. *Illi fil-mertu, u mingħajr ebda preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti għandhom titolu validu ta' kera skont l-artikolu 12 et seq tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta (Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar) u l-istess rikorrenti kienu ben konxji tad-drittijiet tal-intimati meta huma kkonċedew it-titolu lill-ante causa tal-esponenti;*

8. *Illi bid-dovut rispett ir-rikorrenti ma jistgħux jippretendu li jidħlu fiż-żarbun tas-sidien preċedenti billi jistqarru li d-drittijiet tagħhom ġew vjolati bl-emendi fil-liġi tal-1979 u jimplikaw li ma kinux konoxxenti li drittijiet tagħhom kienu ser jiġu radikalment mibdula;*

9. *Illi huwa ċar li r-rikorrenti b'rieda libera tagħhom u mingħajr kwalsiasi forma ta' impożizzjoni mhux biss għażlu li jikkonċedu t-titolu wara d-dħul fis-seħħ tal-emenda bl-Att XXIII tal-1979;*

10. *Illi ma hemm ebda teħid tal-proprjetà li jikkostitwixxi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u r-rikorrenti ma għandhom ebda dritt kweżit (sic) għal proprjetà vakanti;*

11. *Illi wkoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rata tal-kera li qiegħda preżentement titħallas u li ser tiżdied ai termini tal-Att XXVII tal-2018, mhux biss għandha titqies bħala aċċettata mir-rikorrenti bit-titolu konċess wara li daħlet in vigore l-emenda tal-1979 iżda hija waħda ġusta tenut kont l-aspett soċjali tal-każ odjern, hekk kif (i) l-intimata hija pensjonanta, (ii) il-proprjetà in kwistjoni hija r-residenza ordinarja tagħha u (iii) l-esponenti ma għandha l-ebda proprjetà għajr l-imsemmi fond li hija qiegħda tikri mingħand ir-rikorrenti;*

12. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost għalkemm għandu jirriżulta li r-rikorrenti aċċettaw l-istatus tal-intimati bħala kerrejja tal-fond u anke aċċettaw ir-rata ta' kera kif imħallsa bl-att ta' xiri, b'emendi riċenti fil-liġi l-istess rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera – dejjem jekk l-istess Bord jikkunsidra li l-intimati m'għandhomx jiġu żgumbrati – żieda fil-kera pagabbli. Għalhekk, is-sitwazzjoni legali tar-rikorrenti saħansitra qalbet għall-aħjar minn meta huma xtraw il-fond u għaldaqstant anke għal din ir-raġuni l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti dwar xi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom huma mingħajr bażi;*

13. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, l-applikazzjoni, f'dan il-każ, tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 et seq tal-Liġijiet ta' Malta ma għandux jiġi dikjarat leżiv għad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tal-esponenti u l-kuntest fattwali tal-proċeduri odjerni, aktar u aktar meta wieħed jikkonsidra illi l-fond in kwistjoni ġie mneħħi minn id ir-rikorrenti meta ħassew li hekk kien jaqbel għalihom biex jakkwistaw post ieħor bl-istess mod li llum qed jattakkaw lill-intimat bih;*

14. *Illi għalhekk il-kontroll ta' użu tal-proprjetà in kwistjoni da parti tal-Gvern ta' Malta hija miżura leġittima, u tabilħaqq isservi għajn soċjali. Konsegwentement, ma jeżisti l-ebda żbilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li jimmerita dikjarazzjoni ta' ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;*

15. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti, minkejja li jirrikonoxxu l-interess ġuridiku tagħhom fil-proċeduri odjerni, jikkontendu illi bħala ċittadini privati ma jistgħu qatt jitqiesu responsabbli għal kwalsiasi allegata vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali mwettqa mill-Gvern ta' Malta u/jew xi dipartimenti taħt il-kontroll tal-gvern u fi kwalunkwe każ l-esponenti ma llesew l-ebda drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

16. *Illi finalment,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti tikkunsidra li d-drittijiet tar-rikorrenti setgħu ġew vjolati, ir-rimedju tar-rikorrenti ma għandux ikun l-iżgumbrament tal-intimati u tali kwistjoni għandha tiġi kkunsidrata u sindakata mill-Bord li Jirregola l-Kera kif titlob il-liġi.*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permessi mil-liġi.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkonsidrat dak li qalu x-xhieda fl-*affidavits* esebiti.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-22 ta' Settembru, 2021, fejn l-avukati difensuri tal-partijiet ittrattaw l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata Lorenza Vincenza sive Lora Zarb.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tal-kuntratt tat-12 ta' Diċembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras[1], li permezz tiegħu

[1] *A fol.* 7 tal-proċess.

r-rikorrent Carmel sive Charles Caruana akkwista l-fond numru 7, Triq Nestu Laiviera, Vittoriosa [minn issa 'il quddiem 'il-fond'], mill-poter ta' Tarcisio Caruana; kopja tal-kuntratt tas-17 ta' Diċembru, 1991 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja[2], li permezz tiegħu r-rikorrent Carmel sive Charles Caruana kkonċeda l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri lil Alfred Desira, b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perijodu ta' wieħed u għoxrin sena (21) b'effett mill-15 ta' Jannar, 1992, u dan bil-ħlas ta' ċens annwu u temporanju ta' LM120 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem; kopja ta' kuntratt tal-14 ta' Diċembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja[3], li permezz tiegħu Alfred u martu Liliane Desira biegħu lil Joseph Zarb u lil martu Lorenza Vincenza Zarb l-utile dominju temporanju għall-perijodu li kien baqa' minn wieħed u għoxrin sena li bdew jiddekorru fil-15 ta' Jannar, 1992; kopja tad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Rikors Numru 579/2013) fl-ismijiet **Charles Caruana et *vs.* Lorenza Vincenza Zarb et**, tal-10 ta' Jannar, 2018[4]; kif ukoll kopja tad-deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-24 ta' Frar, 2020, (Rikors Numru 126/20) fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Caruana *vs.* Lorenza Vincenza Zarb**.[5]

5. Permezz tal-proċeduri li wasslu għad-deċiżjoni mogħtija mill-Prim'Awla fl-10 ta' Jannar, 2018 (Rikors Numru 579/2013), ir-rikorrenti ppremettew li wara l-kuntratt tal-14 ta' Diċembru, 1995 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, il-konċessjoni enfitewtika temporanja li ġiet konċessa favur l-intimati Zarb ġiet fi tmiemha fil-15 ta' Jannar, 2013, u qalu wkoll li permezz ta' ittra ġudizzjarja tal-15 ta' Novembru, 2012 huma interpellaw lill-intimati sabiex sal-15 ta' Jannar, 2013, jivvakaw il-fond u jikkonsenjaw iċ-ċwievet lura lis-sidien tiegħu. Ir-rikorrenti spjegaw li l-intimati injoraw din l-interpellazzjoni tagħhom, u fis-16 ta' Jannar,

[2] *A fol.* 10 tal-proċess.
[3] *A fol.* 13 tal-proċess.
[4] *A fol.* 18 tal-proċess.
[5] *A fol.* 23 tal-proċess.

2013, l-intimata Lorenza Zarb kienet iddepożitat taħt l-awtorità tal-Qorti l-ammont ta' kera pagabbli għall-perijodu bejn il-15 ta' Jannar, 2013 sal-15 ta' Ġunju, 2013, u dan *ai termini* tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti spjegaw li huma fetħu proċeduri kontra l-intimati għaliex dawn naqsu milli jirrilaxxaw l-imsemmi fond lura lis-sidien tiegħu fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni. Il-Qorti ħadet konsiderazzjoni tal-fatt li r-rikorrenti kkonċedew dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lill-intimati minkejja li kienu jafu x'kienu ser ikunu l-effetti legali fuqhom fi tmiem din il-konċessjoni, għaliex il-liġi fir-rigward kienet diġà daħlet fis-seħħ. Fil-parti konklussiva tad-deċiżjoni tagħha, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili kkonkludiet billi qalet li l-awturi tar-rikorrenti kienu ben konsapevoli mill-effetti legali tat-trasferiment tal-fond in enfitewsi fl-1991, is-sena meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika in kwistjoni, u għalhekk f'dan il-każ ma ġie impost xejn fuqhom mil-leġislatur, għaliex huma daħlu f'dan il-ftehim b'għajnejhom miftuħa u b'għarfien ta' x'kien ser jiġri fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika. Kien għalhekk li l-Qorti laqgħet l-eċċezzjonijiet tal-intimati u ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond.

6. Permezz tal-proċeduri mibdija mir-rikorrenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ir-rikorrenti ppremettew li l-intimata Zarb hija l-inkwilina tal-fond, wara li oriġinarjament l-istess fond kien konċess lilha b'titolu ta' enfitewsi temporanja għaz-żmien li kien għad fadal mill-perijodu oriġinali ta' wieħed u għoxrin (21) sena. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord jawtorizza li jsir it-test tal-mezzi fir-rigward tal-intimata, u sussegwentement jiddikjara u jiddeċiedi li *ai termini* tal-Att XXVII tal-2018, il-kera għandha tiġi riveduta għal ammont li ma jeċċedix 2% fis-sena tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq miftuħ, u sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera. Ir-rikorrenti talbu lill-Bord ukoll sabiex f'każ li jiġi stabbilit li r-rikorrenti ma jissodisfawx ir-rekwiżiti tat-test tal-mezzi, dawn jingħataw żmien

ħames snin sabiex jiġu ordnati jiżgumbraw mill-fond, flimkien ma' ordni għall-ħlas tal-kumpens pagabbli lir-rikorrenti għall-okkupazzjoni tal-fond. F'dan il-każ, il-Bord wara li qies il-provi prodotti, iddeċieda li ġie stabbilit li l-intimata għandha mezzi limitati, u li għalhekk din tissodisfa l-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, skont ir-Regolamenti dwar it-Tkomplija tal-Kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi) u l-artikolu 12B(5) tal-Kap. 158. Wara li kkonsidra d-diversi aspetti tal-każ, inkluż il-fatt li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova dwar iċ-ċirkostanzi tagħhom u lanqas dwar xi ċirkostanzi partikolari li fihom jista' jingħad li huma qegħdin ibatu 'piż sproporzjonat' li huwa partikolari għal sid il-kera, il-Bord iddeċieda li l-kera f'dan il-każ għandha tiżdied b'mod gradwali, billi għall-ewwel sentejn il-kera għandha tiżdied għal 1.2% tal-valur tal-fond (€6,600 fis-sena), filwaqt li għat-tielet u r-raba' sena l-kera għandha tiżdied bir-rata ta' 1.5% fis-sena tal-valur tal-fond (€8,250 fis-sena), u għall-ħames u s-sitt sena ta' wara l-kera għandha togħla għal 1.75% fis-sena tal-valur tal-fond (€9,625 fis-sena). Il-Bord għamilha ċara wkoll li dawn ir-rati ta' kera għandhom japplikaw għal perijodu ta' sitt snin, sakemm il-kera ma tkunx ġiet preċedentement itterminata, u wara dan il-perijodu l-kera għandha tkun suġġetta għar-reviżjoni mill-ġdid skont is-sub-artikolu (1), sakemm ma jkunx hemm ftehim mod ieħor bejn il-partijiet.

7. Ir-rikorrent, fl-*affidavit* tiegħu[6] spjega li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond, li huma akkwistaw b'kuntratt tat-12 ta' Diċembru, 1990 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras, u li b'kuntratt tas-17 ta' Diċembru, 1991, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, il-fond ingħata b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena lil terzi, u dan b'effett mill-15 ta' Jannar, 1992. Ir-rikorrent żied jgħid li b'kuntratt tal-14 ta' Diċembru, 1995, fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja, il-fond ġie konċess b'titolu ta' konċessjoni enfitewtika temporanja lill-intimati f'din il-

[6] *A fol.* 33 tal-proċess.

kawża, u dan għaż-żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika oriġinali. Żied jispjega li Joseph Zarb ġie nieqes fil-mori tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, u l-intimata Lorenza Vincenza Zarb baqgħet tgħix fil-fond. Ir-rikorrent kompla jispjega li ladarba l-intimata hija ċittadina Maltija, li hija ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, din ippretendiet li kellha dritt tibqa' tgħix fil-fond taħt titolu ta' kera, b'żieda fil-kera skont ir-rata tal-inflazzjoni li tiżdied darba kull ħmistax-il sena u qatt aktar mid-doppju *ai termini* tal-Att XXIII tal-1979. Qal li kien għalhekk li b'effett mill-14 ta' Jannar, 2013 a tenur tal-liġi tal-1979, l-intimata Lorenza Zarb tħalliet tgħix fil-fond b'titolu ta' kera, bil-kera ta' €490.35 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrent sostna li mat-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, il-fond kellu jiġi żgumbrat minn kull inkwilin. Qal li minkejja dan, l-intimata Zarb baqgħet tgħix fil-fond. Ir-rikorrent qal li minkejja li huwa fetaħ proċeduri kontra l-intimata fejn talab l-iżgumbrament tagħha mill-fond, il-kawża ġiet deċiża kontra tiegħu, u dan minkejja li l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem kienet qiegħda tagħti deċiżjonijiet li jgħidu li bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, id-drittijiet fundamentali tas-sidien kienu qegħdin jiġu miksura. Ir-rikorrent sostna li anki l-emendi introdotti fl-2018, li permezz tagħhom huwa għandu jedd jitlob awment fil-kera u tibdil fil-kundizzjonijiet tal-kirja, xorta waħda huma leżivi tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Ir-rikorrent qal ukoll li l-intimata m'għandhiex jedd tibqa' tgħix fil-fond filwaqt li tħallas kera irriżorja, fl-istess waqt li qiegħda tinvoka l-protezzjoni ta' liġi li kemm-il darba ġie stabbilit li tikser id-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Ir-rikorrent qal li qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979, ladarba l-fond kien dekontrollat u mhux suġġett għar-rekwiżizzjoni, mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja dan kellu jiġi ritornat lura lis-sidien. Qal ukoll li l-pożizzjoni ta' sidien bħalu tbiddlet radikalment wara l-1979, għaliex persuni bħall-intimata ngħataw id-dritt li

jibqgħu jgħixu f'fondi bħal dawn b'titolu ta' kera. Ir-rikorrent qal li din hija sitwazzjoni inġusta ferm għalih, partikolarment meta huwa spiċċa jgħix ma' ibnu għaliex l-unika proprjetà tiegħu tinsab okkupata mill-intimata. Ir-rikorrent qal ukoll li wieħed minn uliedu spiċċa żgumbrat mid-dar fejn kien joqgħod għaliex ma setax ilaħħaq mal-kera, u dan filwaqt li huwa kellu jaċċetta kera miżera għall-fond tiegħu għal bosta snin. Ir-rikorrent qal ukoll li mhux minnu li l-intimati għamlu xi tiswijiet fil-fond, minkejja li huwa tahulhom fi stat tajjeb ħafna.

8. Ġiet ppreżentata wkoll kopja tar-rapport tal-Membri Tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera fi proċeduri separati bejn il-partijiet (rikors Numru 126/2018 FDP), u li ngħataw l-inkarigu li jistmaw il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri.[7] Minn dan ir-rapport jirriżulta li l-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ta' €550,000.

9. Waqt l-udjenza tal-20 ta' Novembru, 2020, din il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu għall-perijodu bejn l-14 ta' Jannar, 2013 sal-24 ta' Frar, 2020. Il-Perit Mario Cassar ippreżenta r-rapport tiegħu fid-9 ta' Diċembru, 2020.[8]

10. L-intimata **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb** fl-*affidavit* tagħha[9] spjegat li hija armla minn Joseph Zarb, li ġie nieqes fit-28 ta' Novembru, 2007. Qalet li huma kienu ilhom miżżewġin mill-1982, u flimkien huma kellhom żewġt itfal, wieħed minnhom b'diżabilità. L-intimata qalet li hi u r-raġel tagħha kienu akkwistaw iċ-ċens rimanenti tal-fond mingħand Alfred Desira, u huma kienu jafu li wara li jagħlaq iċ-ċens temporanju, huma kellhom garanzija li setgħu jibqgħu

[7] *A fol.* 37 tal-proċess.
[8] *A fol.* 104 tal-proċess.
[9] *A fol.* 116 tal-proċess.

jgħixu fil-fond b'titolu ta' kera. L-intimata qalet li hi u r-raġel tagħha kellhom il-ħsieb li jistabbilixxu r-residenza tagħhom f'dan il-fond. L-intimata qalet li r-rikorrenti kienu diġà sidien tal-fond meta huma kkonċedewh b'titolu ta' ċens temporanju u għalhekk huma kienu jafu x'kienu l-implikazzjonijiet tal-emendi introdotti bl-Att XXIII tal-1979. Qalet li kien minħabba fil-garanzija li hi u l-familja tagħha setgħu jibqgħu jgħixu f'dan il-fond fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja, li hi u r-raġel tagħha aċċettaw il-fond fi stat *tale quale* u komplew jonfqu ħafna flus fih sabiex jirrenduh abitabbli, għaliex meta huma daħlu f'din il-konċessjoni enfitewtika l-fond ma kienx miżmum fi stat tajjeb. Qalet li fost ix-xogħlijiet li għamlu kien hemm tibdil ta' soqfa, tibdil tas-sistema tad-dawl, tibdil tas-sistema tal-ilma, tibdil tal-kmamar tal-banju, tibdil ta' madum, tibdil ta' aperturi, kif ukoll tibdil tal-uċuħ tal-kċina. Żiedet tgħid li l-pannelli li kien hemm imwaħħla mal-ħajt kellhom jinqalgħu kollha għaliex warajhom bdew jitrabbew diversi tipi ta' insetti, u qalet li biex irrestawraw din il-fond hi u r-raġel tagħha kienu jieħdu ħsieb ifaddlu u wara jagħmlu x-xogħol, sakemm eventwalment lestew id-dar kollha. L-intimata qalet li huma spiċċaw ix-xogħol ta' restawr fl-2011, u għalhekk ma kienx jagħmel sens li l-intimati jintalbu jiżgumbraw mill-fond ladarba jispiċċa ċ-ċens. L-intimata qalet illi li kieku l-liġi ma kinitx tipproteġi l-jedd tal-familja tagħha li tibqa' tgħix fil-fond b'titolu ta' kera, hi u r-raġel tagħha lanqas biss kienu jħarsu lejn dan il-fond, aħseb u ara kemm kienu jonfqu flejjes sostanzjali sabiex jirranġawh. L-intimata għamlet riferiment għad-deċiżjoni tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Rikors Numru 579/2013 JA) li kkonfermat id-dritt tal-inkwilinat tal-intimati, u għamlet ukoll riferiment għal proċeduri bejn l-istess partijiet iżda f'ismijiet inversi (Rikors Kostituzzjonali numru 31/19 GM), minn fejn irriżulta li r-rikorrent kien jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, u minn jeddu għażel li joħroġ minn din il-proprjetà u jallokaha lil terzi b'titolu ta' ċens temporanju, filwaqt li huwa wkoll mar jgħix f'dar biċ-ċens, b'sitwazzjoni identika

għal dik tal-intimati. Qalet li għalhekk mhux minnu li din il-proprjetà kienet battala u r-rikorrent beża' minn xi ordni ta' rekwiżizzjoni, għaliex il-proprjetà kienet abitata minnu u mill-familja tiegħu, u kien hu li għażel li jmur jgħix f'fond bil-kera.

11. L-intimata ppreżentat ukoll kopja tad-deċiżjoni fl-ismijiet **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb *vs.* Carmelo sive Charles Caruana u l-Avukat Ġenerali** (rikors kostituzzjonali Nru. 31/2019 GM), mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-25 ta' Frar, 2021[10], fejn il-Qorti għamlet riferiment għaċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, u kkonsidrat li filwaqt li s-sid għandu d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu, persuni bħall-intimata, rikorrenti f'dawk il-proċeduri, għandhom jedd li jkollhom saqaf fuq rashom. Il-Qorti għalhekk iddikjarat li Lorenza Vincenza Zarb kellha u għad għandha l-aspettattiva leġittima li l-pussess tagħha fir-rigward ta' din il-proprjetà jkun protett, kif jipprovdi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Qalet ukoll li l-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 jilledi u jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-intimata, u għaldaqstant ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallasha l-kumpens ta' €120,000, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-ħlas effettiv.

12. Ir-rikorrent ippreżenta *affidavit* ulterjuri[11], fejn għal darb'oħra spjega l-isfond ta' dawn il-proċeduri, li l-konċessjoni enfitewtika temporanja kellha tiskadi fl-14 ta' Jannar, 2013, u ftit qabel din l-iskadenza, huwa kien bagħat ittra uffiċjali lill-intimata li permezz tagħha interpellaha sabiex tirritornalu ċ-ċwievet tal-fond għaliex il-konċessjoni enfitewtika kienet skadiet. Qal ukoll li sadanittant kien laħaq miet ir-raġel tal-intimata, u għalhekk talab lill-intimata toħroġ mill-

[10] *A fol.* 122 tal-proċess.
[11] *A fol.* 141 tal-proċess.

fond u tirritornalu l-pussess tiegħu. Qal li ladarba l-intimata ma ħarġitx mill-fond, huwa kien inkariga lill-Avukat tiegħu jibda proċeduri kontra l-intimata fil-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, u talab li l-fond jiġi ritornat lura lilu ladarba l-konċessjoni enfitewtika temporanja kienet ġiet fi tmiemha. Ir-rikorrent qal li minkejja kollox, il-Prim'Awla ċaħdet it-talbiet tiegħu. Żied jgħid li l-proċeduri li huwa kien ippreżenta ma kinux proċeduri kostituzzjonali, iżda talba għal żgumbrament. Qal li mhux minnu li f'dawk il-proċeduri l-Qorti kkonvertiet ruħha f'Qorti Kostituzzjonali, għaliex huwa qatt ma talab li jiġi ddikjarat li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Qal li għalhekk ma kien ġie deċiż xejn li lilu kellu jżommu milli jipprosegwi b'dawn il-proċeduri, u ladarba l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili m'ordnatx l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, huwa għandu kull dritt jirċievi kumpens mill-15 ta' Jannar, 2013 sal-lum għaliex fil-fehma tiegħu l-intimata qiegħda tokkupa dan il-fond b'mod inġust. Ir-rikorrent qal li huwa xorta waħda mhux kuntent bl-ammont ta' kera llikwidat mill-Bord li Jirregola l-Kera, u qal li huwa għandu jedd għall-ħlas tad-danni għall-perijodu bejn il-15 ta' Jannar, 2013 sal-ġurnata tal-preżentata tal-proċeduri odjerni. Ir-rikorrent qal li permezz tal-proċeduri odjerni huwa mhux jitlob l-iżgumbrament tal-intimata għaliex din hija protetta bl-emendi li ddaħħlu fis-seħħ fl-2018, u qal li kien għalhekk li huwa kellu jadixxi lil din il-Qorti sabiex tillikwida l-ammont ta' danni li huwa jemmen li huma dovuti lilu, għaliex il-fond ma ġiex rilaxxat lura fil-pussess tiegħu. Qal ukoll li huwa ilu jirċievi kera baxxa u inġusta għal dan il-fond mill-2013 sa dakinhar li ngħatat is-sentenza mill-Bord li Jirregola l-Kera fit-3 ta' Frar, 2021. Qal ukoll li l-intimata mhijiex tkun veritiera meta tgħid li bid-deċiżjoni tal-10 ta' Jannar, 2018 huwa talab għal xi dikjarazzjoni kostituzzjonali minħabba ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu, għaliex dan ma jirriżultax mill-proċess, u lanqas huwa minnu li l-Qorti kkonvertiet lilha nnifisha f'Qorti Kostituzzjonali, imma ċaħditlu biss l-iżgumbrament li huwa talab. Ir-rikorrent qal li l-ewwel eċċezzjoni tal-

intimati għandha tiġi miċħuda, u qal li minkejja d-deċiżjoni tal-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri), l-intimata għadha ma ħallsitx il-kera dovuta minnha u lanqas ħallset l-arretati ta' kera dovuti lir-rikorrent. Ir-rikorrent qal li b'kollox tilef madwar €66,159 f'kirjiet.

13. Fit-23 ta' April, 2021 l-intimata ppreżentat rikors fejn qalet li hemm kontradizzjoni lampanti bejn dak li xehed ir-rikorrent fl-*affidavit* ippreżentat minnu quddiem din il-Qorti, u dak li qal ir-rikorrent fl-*affidavit* ippreżentat fl-atti tal-kawża fl-ismijiet inversi bir-referenza 31/2019 GM, u li ġiet deċiża fil-25 ta' Frar, 2021, u talbet li tiġi awtorizzata sabiex tesebixxi l-imsemmi *affidavit* għaliex dan ixejjen għal kollox il-kredibilità tar-rikorrent Charles Caruana. Il-Qorti awtorizzat il-preżentata ta' dan l-*affidavit,* fejn r-rikorrent kien xehed li huwa kien fetaħ il-proċeduri rikors numru 579/2013JA fl-ismijiet Charles Caruana *vs.* Lorenza Zarb, li permezz tagħhom huwa talab li l-Qorti tiddikjara li l-emendi fil-liġi kisru d-drittijiet fundamentali tiegħu bħala sid. F'dan l-*affidavit* ir-rikorrent xehed ukoll li t-talbiet tiegħu ġew miċħuda bid-deċiżjoni li ngħatat fl-10 ta' Jannar, 2018. F'dan l-*affidavit* ir-rikorrent għamel riferiment għal numru ta' deċiżjonijiet mogħtija mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fejn f'każijiet simili għal tiegħu ingħata kumpens għal ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien. Qal ukoll li huwa qiegħed ibati minn inġustizzja u li baqa' ma ngħata l-ebda kumpens mingħand l-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat, filwaqt li l-intimata qiegħda tippretendi li lanqas għandha tħallas kera ġusta għal dan il-fond skont l-emendi li ddaħħlu fis-seħħ fl-2018.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

14. F'dan l-istadju dak li trid tiddeċiedi dwaru din il-Qorti huwa fir-rigward tal-eċċezzjoni tar-*res judicata* mressqa kemm mill-intimat Avukat tal-Istat u anki

mill-intimata Lorenza Zarb, u dan b'riferiment għas-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Carmelo sive Charles Caruana et *vs.* Lorenza Zarb** tal-10 ta' Jannar, 2018 (rikors 579/2013 JA), fejn dik il-Qorti ddeċidiet li l-intimata għandha jedd tibqa' tgħix fil-fond in kwistjoni, u għalhekk ir-rikorrenti m'għandhom l-ebda jedd għar-ripreża tal-fond fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika temporanja. Fil-konsiderazzjonijiet tagħha dik il-Qorti għamlet riferiment għall-fatt li r-rikorrenti kienu kkonċedew il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja fl-1991, meta l-Att XXIII tal-1979 kien diġà iddaħħal fis-seħħ, u għalhekk kienu jafu bil-konsegwenzi li kienu ser jiffaċċjaw fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika. L-intimati jikkontendu li l-mertu tal-proċeduri odjerni diġà ġie eżawrit b'dak li ddeċidiet il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Jannar, 2018 (rikors 579/2013 JA), fi proċeduri bejn ir-rikorrenti u l-intimata Lorenza Zarb, liema proċeduri però ma kinux jinkludu wkoll lill-Avukat tal-Istat, dak iż-żmien l-Avukat Ġenerali, bħal m'huwa nklużi fil-proċeduri odjerni.

15. Il-Qorti tibda billi tirrileva li l-proċeduri mibdija mir-rikorrent kontra l-intimata (rikors numru 579/2013JA), kienu limitati għal talba da parti tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond in kwistjoni fi tmiem il-konċessjoni enfitewtika. L-Avukat tal-Istat ma kienx parti f'dawk il-proċeduri u fit-talbiet tar-rikorrenti m'hemm l-ebda talba sabiex jiġi dikjarat li ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà. Tul il-kors ta' dawk il-proċeduri, il-Qorti stiednet lill-partijiet jagħmlu talba għal referenza Kostituzzjonali, għalkemm jidher li l-ebda waħda mill-partijiet ma talbet għas-sejħa f'dawk il-proċeduri tal-Avukat Ġenerali, u għalhekk il-Qorti llimitat ruħha għal deċiżjoni fejn ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond, wara li qieset li dawn ma jistgħux jilmentaw li l-Att XXIII tal-1979 jilledi l-jeddijiet fundamentali tagħhom għaliex meta kkonċedew l-enfitewsi temporanja fl-1991, huma kienu jafu x'kienu l-

konsegwenzi tal-imsemmija liġi. Minn dik id-deċiżjoni ma kien sar l-ebda appell, u għalhekk dak deċiż kien għadda in ġudikat.

16. Sussegwentement ir-rikorrenti istitwew proċeduri separati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, fejn talbu li jsir it-test tal-mezzi tal-inkwilina, kif ukoll talbu lill-Bord jiffissa kera meqjusa ġusta ibbażata fuq il-valur tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

17. L-intimata Zarb istitwiet proċeduri kostituzzjonali li permezz tagħhom ilmentat li l-aspettattivi leġittimi tagħha li hija tibqa' tgawdi il-fond wara li tiġi fi tmiemha l-konċessjoni enfitewtika, sfaw miksura partikolarment meta wieħed iqis li mal-medda tas-snin Lorenza Zarb u żewġha nefqu somom kbar ta' flus sabiex jirrendu il-fond abitabbli. Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), bid-deċiżjoni tagħha tal-25 ta' Frar, 2021, fl-ismijiet **Lorenza Vincenza sive Lora Zarb *vs.* Carmelo sive Charles Caruana u Rita Agius u l-Avukat tal-Istat** (rikors kostituzzjonali numru 31/19 GM) iddeċidiet li r-rikorrenti kellha u għad għandha aspettattiva leġittima għall-protezzjoni tal-pussess tagħha kif sanċita bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u kif ukoll ta' dawk il-jeddijiet naxxenti mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, konsistenti fil-jedd għal konverżjoni taċ-ċens minn wieħed temporanju għal kirja protetta. Konsegwentement, il-Qorti ddeċidiet li l-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Att XXVII tal-2018 jilledi d-drittijiet ta' Zarb, bħala inkwilina fil-fond, u għal din il-leżjoni ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallasha s-somma ta' €120,000 rappreżentanti d-danni sofferti minnha.

18. Il-Qorti tinsab issa rinfaċċjata b'talba tar-rikorrenti Charles Caruana u Rita Agius sabiex il-Qorti tiddikjara li ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond, u għall-ħlas ta' kumpens għas-snin kollha li matulhom huwa

ma ngħatax kumpens adegwat għall-okkupazzjoni tal-fond mill-intimata. F'dawn il-proċeduri r-rikorrenti mhumiex jitolbu l-iżgumbrament tal-intimata Zarb mill-fond, iżda qiegħed sempliċement jitolbu li jiġi dikjarat li l-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 ta dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata, b'tali mod li huwa mpossibbli għar-rikorrenti li jirriprendu pussess tal-fond; li jiġi dikjarat li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll talbu lill-Qorti tiddikjara li huwa dovut ħlas ta' kumpens lir-rikorrenti għall-imsemmija leżjonijiet sofferti minnhom.

19. Il-Qorti tqis li l-ebda waħda mit-talbiet fir-rikors tar-rikorrenti fil-proċeduri odjerni, ma saret fil-konfront tal-intimata Zarb, li bħala ċittadina privata ma tistax tinstab ħatja ta' ksur tad-drittijiet fundamentali ta' persuna oħra. F'dan il-każ, l-inklużjoni ta' Zarb f'dawn il-proċeduri ma tistax twassal biex hija tiġi kkundannata, għaliex minn qari akkurat tat-talbiet tar-rikorrenti, wieħed faċilment jasal għall-konklużjoni li tali talbiet huma indirizzati biss fil-konfront tal-Avukat tal-Istat, in rappreżentanza tal-Istat Malti. Ir-rikorrenti qegħdin jilmentaw li t-tħaddim ta' diversi liġijiet mal-medda tas-snin, partikolarment l-Att XXIII tal-1979, wassal għal sitwazzjoni fejn m'hemmx bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, li tħalliet fit-tgawdija tal-fond mikri lilha filwaqt li qegħda tħallas ammont ta' kera irriżorja, partikolarment meta wieħed iqis l-andament tas-suq tal-kera fis-snin riċenti.

20. Huwa għalhekk li l-argument imressaq mill-intimati, li l-mertu ta' dawn il-proċeduri ġie eżawrit bid-deċiżjoni mogħtija fl-10 ta' Jannar, 2018, m'għandu l-ebda sostenn, la fil-fatt u lanqas fid-dritt. Il-proċeduri (Rikors Numru 579/2013) li pemezz tagħhom ir-rikorrenti talbu lill-Qorti tawtorizzahom jirriprendu pussess tal-fond, bil-konsegwenza li l-intimata tispiċċa żgumbrata minnu, kienu

proċeduri li r-rikorrenti istitwew kontra l-intimata waħedha. Dik is-sentenza għaddiet in ġudikat, u l-pożizzjoni kkristallizzata b'dak il-ġudikat hija li l-intimata għandha jedd tibqa' tgħix fil-fond b'titolu ta' kera. Però dan ma jfissirx li r-rikorrenti m'għandhomx il-jedd jippreżentaw proċeduri separati fejn jitolbu li jiġi ddikjarat li l-jedd tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà u tal-possedimenti tagħhom safa leż bil-mod kif huma spiċċaw f'relazzjoni ta' sid-inkwilin fil-konfront tal-intimata Zarb, u bil-mod kif huma sfaw kostretti li jaċċettaw l-ammont ta' kera regolat u impost bil-liġi. Dak li qegħdin jitolbu r-rikorrent f'dawn il-proċeduri huwa li l-Qorti tiddikjara li s-sitwazzjoni imposta fuqhom qegħda toħloq żbilanċ kbir bejn dak li qegħdin jirċievu huma bħala sidien fir-relazzjoni ta' sid/inkwilin imposta fuqhom, u dak li r-rikorrenti bħala sidien setgħu jirċievu li kieku setgħu jikru l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà.

21. Il-Qorti hawn sejra tagħmel riferiment għal dak stabbilit fis-sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-25 ta' Settembru, 2003 fl-ismijiet **Charles Cortis** ***vs.*** **Francis X. Aquilina et**, fejn għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar l-eċċezzjoni tar-*res judicata:*

> "Illi għal dak li jirrigwarda l-punti ta' dritt marbuta mal-eċċezzjoni taħt eżami, jibda biex jingħad li llum il-ġurnata hemm qbil ġenerali kemm fid-dottrina u kif ukoll fis-sentenzi tal-Qorti dwar x'inhuwa meħtieġ biex l-eċċezzjoni tal-ġudikat tista' tintlaqa'. Tlieta huma l-elementi li jmisshom jiġu murija minn min iqanqal l-eċċezzjoni biex dan iseħħ. Dawn l-elementi huma l-istess oġġett (*eadem res*), l-istess partijiet (*eadem personae*) u l-istess mertu (*eadem causa petendi*). Huwa siewi li wieħed iżomm quddiem għajnejh ukoll il-massima li biex dik l-eċċezzjoni tirnexxi jeħtieġ li t-tliet elementi jkunu jikkonkorru għax, fin-nuqqas, ma jistax jingħad li l-ħaġa hija l-istess (*nis omnnia concurrunt, alia res est*);
>
> ...
>
> Illi kif ingħad f'għadd ta' deċiżjonijiet, l-eċċezzjoni tal-ġudikat għandha bħala sisien tagħha l-interess pubbliku u hija maħsuba biex tħares iċ-ċertezza tal-jeddijiet li jkunu ġew definiti f'sentenza, li tbiegħed il-possibilità ta' deċiżjonijiet li jmorru kontra xulxin u li ttemm il-possibilità ta' kwestjonijiet li jibqgħu miftuħa bi ħsara tal-jeddijiet stabbiliti bis-sentenza li tkun ingħatat;

Illi minħabba li dik l-eċċezzjoni timmira li twaqqaf azzjoni li jkun altrimenti jistħoqqilha tiġi meqjusa minn qorti, l-eċċezzjoni tal-ġudikat għandha tkun ta' interpretazzjoni dejqa, tant li, f'każ ta' dubju, il-ġudikant għandu jaqta' kontra dik l-eċċezzjoni. (fn. 12 – ara, per eżempju, App. Ċiv. **5.10.1998** fil-kawża fl-ismijiet **J. Camilleri *vs* L. Mallia** (Kollez. Vol. **LXXXII.ii.305**) u s-sentenzi hemm imsemmija)."

22. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ ma ġie sodisfatt l-ebda wieħed mill-elementi meqjusa li huma essenzjali sabiex hija tkun ġustifikata li tiddeċiedi li l-mertu ta' dawn il-proċeduri ġie eżawrit permezz ta' ġudikat preċedenti. Il-proċeduri odjerni ġew indirizzati fil-konfront tal-Avukat tal-Istat, li f'każ li jinstab li hemm leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti jrid jagħmel tajjeb għad-danni bil-ħlas ta' kumpens li jrid jiġi likwidat, u mhux fil-konfront tal-intimata Zarb, kuntrarjament għall-proċeduri li diġà ġew deċiżi (Rikors Numru 579/2013). Lanqas ma jirriżulta li dawn il-proċeduri jolqtu l-istess mertu, għaliex filwaqt li l-proċeduri l-oħra (Rikors Numru 579/2013) kienu għar-ripreża tal-fond da parti tar-rikorrenti, dawn il-proċeduri għandhom bħala mertu li jiġi dikjarat mill-Qorti li ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti u sabiex il-Qorti tillikwida l-kumpens u tordna l-ħlas tal-istess.

Għaldaqstant, il-Qorti, filwaqt li qiegħda tiddeċiedi li l-eċċezzjoni tar-*res judicata* mressqa mill-intimati m'għandhiex tiġi milqugħha, qiegħda tordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża fil-mertu.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda tiċħad l-eċċezzjoni tar-*res judicata* mressqa mill-intimati u għalhekk tordna l-prosegwiment tas-smigħ tal-kawża fil-mertu.

Deċiżjoni dwar l-ispejjeż marbuta mal-imsemmija eċċezzjoni, għandha tingħata fis-sentenza finali.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur