MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-25 ta' Jannar, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 245/2020 LM

Josephine Borg (K.I. 335860M), Anna Maria Falzon (K.I. 522561M), Raymond Borg (K.I. 188464M) u Carmelo sive Charles Borg (K.I. 112273M)

vs.

L-Avukat tal-Istat; u Saviour Testa

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-26 ta' Ottubru, 2020, mir-rikorrenti **Josephine Borg (K.I. 335860M) et**, [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

1. *Ir-rikorrenti huma sidien tal-proprjetà ossia l-fond bl-indirizz 42, Triq il-Kapuċċini, Marsa;*
2. *Dan il-fond ilu għal żmien twil miżmum b'kirja mill-intimat Testa. L-inkwilin żamm u għadu jżomm il-fond b'kirja protetta taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, jintitola lis-sidien rikorrenti jirċievu kera fis-somma ta' €207.50, liema rata tiżdied biss kull tliet snin u limitatament skont l-indiċi tal-inflazzjoni provduti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

3. *Il-protezzjoni li jgawdi l-inkwilin tinkludi provvedimenti fil-liġi li jċaħħdu lis-sidien rikorrenti milli jieħdu l-pussess lura tal-proprjetà, b'dana li huma sfurzati jibqgħu jaċċettaw rilokazzjoni wara rilokazzjoni tal-kirja – b'mod perpetwu – u b'massimu ta' kera li tiżdied biss limitatament kif ipprovdut mill-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-kera perċepita llum, u anke qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, hija baxxa ferm u 'l bogħod minn dawk li r-rikorrenti setgħu u jistgħu jiksbu fis-suq miftuħ, kieku ma hemmx il-liġi li tipprevjeni dan.*

4. *Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Att X tal-2009, jikkreaw żbilanċ qawwi u nuqqas ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sidien (ir-rikorrenti) u dawk tal-inkwilin (l-intimat Testa), stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk tali żbilanċ jilledi d-drittijiet tar-rikorrenti kemm taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Dan l-istat ta' fatt kien fis-seħħ kemm qabel l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, u kif ukoll wara, u għadu fis-seħħ sal-lum.*

5. *Il-livell baxx ta' kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura ta' proprjetà, in-nuqqas ta' salvagwardja proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta f'dawk l-aħħar deċimi u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.*

6. *Ir-rikorrenti ma għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-ħtiġijiet tal-Konvenzjoni Ewropea, stante l-fatt li huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum u anke minħabba li effettivament jistgħu biss jirċievu dak l-ammont kif limitat bl-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġjiet ta' Malta.*

7. *Dawn id-disposizzjonijiet ta' kontroll tal-kirja huma interferenza mhux ġustifikata fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, u b'hekk jilledu d-drittijiet tal-mittenti kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.*

8. *Din il-Qorti kif ukoll il-Qorti Kostituzzjonali u l-Qorti Ewropea ppronunzjaw ruħhom dwar din il-materja diversi drabi. F'din il-kawża l-esponenti qegħdin jagħmlu s-solita talba għall-kumpens biex jiġu rimedjati l-leżjonijiet passati. Qiegħda ssir ukoll talba għall-iżgumbrament biex tramite din l-Onorabbli Qorti, l-esponenti jingħataw rimedju minn hawn 'il quddiem u ċioe billi jottjenu l-iżgumbrament tal-intimat malli dan jinsab illi qiegħed jokkupa l-fond taħt kirja leżiva u allura b'hekk invalida u mingħajr effett. Issir riferenza għal dak li ntqal fil-każ tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet ta' Portanier vs Malta (App No. 55747/16), li dderiġiet il-Qrati Maltin jagħtu rimedju verament effettiv, bla ma s-sidien ikollhom għalfejn jagħmlu*

proċeduri dupliċi biex jottjenu solljev għall-jeddijiet tagħhom. Dan, anke fid-dawl tal-fatt li fl-istess każ intqal illi ħlas ta' kumpens jista' ma jkunx biżżejjed biex jindirizza vjolazzjoni taħt il-Konvenzjoni. Huwa għalhekk illi r-rikorrenti qegħdin jitolbu r-rimedju ta' żgumbrament, naturalment apparti l-kumpens.

Għaldaqstant, jgħidu l-intimati 'l għaliex ma għandhiex din l-Onorabbli Qorti jogħġobha, salv kull dikjarazzjoni jew ordni oħra meħtieġa:

1. *Tiddikjara illi l-intimat Saviour Testa qiegħed iżomm il-fond riferut hawn fuq b'kirja taħt il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

2. *Tiddikjara illi għar-raġunijiet fuq spjegati, u għal dawk li se jirriżultaw fil-provi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea, u kif ukoll fl-artikoli 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.*

3. *Tiddikjara konsegwentement illi, il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-emendi tal-Att X tal-2009, u senjatament l-artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 huma nulli u bla effett,* erga omnes*, jew inkella fil-konfront tal-kirja ta' bejn il-partijiet ir-rikorrenti u Testa.*

4. *Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa.*

5. *Tiddikjara illi b'konsegwenza tat-talbiet preċedenti, l-intimat Testa m'għandu l-ebda titolu validu fil-liġi li jagħtih il-jedd fuq il-proprjetà ossia l-fond bl-indirizz 42, Triq il-Kapuċċini, il-Marsa.*

6. *Tordna b'hekk lill-intimat Testa sabiex jiżgumbra mill-proprjetà indikata, u b'dana billi jivvakaha u jagħti lura l-pussess sħiħ tagħha lir-rikorrenti, u tagħti terminu qasir perentorju għal dan il-għan.*

7. *Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom huma/huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba t-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilhom, u tillikwida l-kumpens/danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti u tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu dik is-somma hekk likwidata.*

8. *Tagħti kull rimedju u/jew provvediment ieħor meħtieġ.*

Bl-imgħax legali fejn applikabbli, bl-ispejjeż kontra l-intimat.

2. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimat Avukat tal-Istat’], li ġiet ippreżentata fl-20 ta’ Novembru, 2020, li biha eċċepixxa:

1. *Illi in linea preliminari, l-ewwel talba attriċi hija improponibbli peress li din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha m’għandhiex il-vesti neċessarja sabiex tiddeċiedi dwar talba li ssir biex tiġi stabbilita l-eżistenza ta’ titolu ta’ kirja. Tali talba tista’ biss tiġi promossa quddiem il-Qrati ta’ ġurisdizzjoni ordinarja (ara f’dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet* ***Steve Alan Fagerbakke et vs Maria Dolores Spiteri et****, deċiża mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fl-24 ta’ Ottubru, 2006). L-esponent Avukat tal-Istat ma jarax li din hija dikjarazzjoni li tista’ tagħmel din l-Onorabbli Qorti f’din il-kawża kostituzzjonali għaliex xogħol il-Qorti f’azzjoni dwar il-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tal-bniedem huwa wieħed li tistħarreġ jekk ġewx miksura jew le wieħed mill-jeddijiet enforzabbli fil-****Kostituzzjoni ta’ Malta*** *u/jew fil-****Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta*** *u f’każ li ssib li kien hemm tali ksur, tagħti r-rimedju li hija tqis li jkun xieraq biex ipatti għal dak il-ksur. Għalhekk, l-ewwel talba tar-rikorrenti hija superfluwa u saret għalxejn. Fid-dawl ta’ dan, qiegħed jiġi eċċepit li din l-Onorabbli Qorti għandha tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta’ din it-talba;*

2. *Illi qabel xejn ir-rikorrenti jridu jġibu prova adegwata tat-titolu tagħhom fuq il-fond in mertu, ossia “42, Triq il-Kapuċċini, Marsa”;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak hawn fuq premess, huwa xieraq ukoll li r-rikorrenti jġibu prova tal-ftehim tal-kirja li huma qegħdin jattakkaw b’din il-kawża. L-istess rikorrenti jridu jġibu prova wkoll li din il-kirja hija soġġetta għall-****Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta)*** *u għall-****artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta’ Malta.***

4. *Illi dejjem bla ħsara għal dak hawn fuq imsemmi, l-artikoli tal-liġi u/jew il-liġijiet li qegħdin jilmentaw minnhom ir-rikorrenti ma jistgħux jintlaqtu mill-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta*** *minħabba li skont l-****artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni,*** *ebda ħaġa f’dan l-artikolu m’għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta’ xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta’ pussess jew akkwist ta’ proprjetà, li sseħħ fil-kuntest ta’ kirja;*

5. *Illi b’hekk ukoll, l-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *mhuwiex applikabbli għaliex* ***il-Kap. 16*** *u* ***69 tal-Liġijiet ta’ Malta*** *bħala liġijiet fis-seħħ qabel l-1962 jinstabu mħarsa bl-****artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.*** *Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li* “Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta’ din il-Kostituzzjoni **ma għandha tolqot il-ħdim ta’ xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta’ Marzu, 1962** jew xi liġi magħmula fi jew wara

dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)." *Jiġi b'hekk, li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;*

6. *Illi sa fejn ir-rikorrenti qegħdin jattakkaw id-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** mil-lenti tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari 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 huwa 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 l-**Kap. 16** u **69 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi; (ii) huma fl-interess ġenerali għax huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; (iii) iżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

8. *Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jingħad li l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġjiet ta' Malta** jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens;*

9. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-**artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u/jew tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhix mistħoqqa;*

10. *Illi f'kull każ, it-tielet talba attriċi ma tistax tintlaqa' safejn qiegħed jintalab li l-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, l-emendi tal-**Att X tal-2009** u l-**artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta** għandhom jiġu dikjarati nulli u bla effett* erga omnes*, u dan peress li ai termini tal-**artikolu 237 tal-Kap. 12*** "is-sentenza ma tista' qatt tkun ta' ħsara għal min, la huwa nnifsu, u lanqas bil-mezz tal-awturi jew ta' rappreżentant leġittimu tiegħu, ma jkunx parti maqtugħa b'dik is-sentenza" *(ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet **John Bugeja vs Provinċjal Reverendu Alfred Calleja et**, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Novembru, 2011);*

11. *Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost,* dato ma non concesso *li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;*

12. *Illi fir-rigward tas-sitt talba attriċi fejn intalab l-iżgumbrament tal-intimat Saviour Testa, f'każ li hemm kirja li għadha viġenti fuq il-fond li huwa mertu ta' din il-kawża, l-esponenti jikkontesta l-istess enfatikament u dan għaliex huwa ormai paċifikament stabbilit fil-ġurisprudenza li Qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali m'għandhomx il-kompetenza li jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin, u dan għaliex, fost diversi raġunijiet, l-ordinament ġuridiku tagħna kkonferixxa tali kompetenza lil organu ġuridiku speċjali. Wieħed irid iżomm quddiem għajnejh li l-proċeduri odjerni huma ta' natura straordinarja u eċċezzjonali u allura ma jistgħux iservu biex fihom jintalab dak li seta' jintalab quddiem il-Qrati ordinarji.*

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

***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.*

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Saviour Testa** (minn issa 'l quddiem 'l-intimat Testa'), li ġiet ippreżentata fis-26 ta' Novembru, 2020, li biha eċċepixxa:

1. *Illi l-esponent jirrisjedi fil-fond numru 42, Triq il-Kapuċċini, Marsa b'titolu ta' kera validu skont il-liġi u liema kirja hija protetta taħt l-artikoli tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*
2. *Illi r-rikorrenti naqsu milli jipprovdu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni;*
3. *Illi l-esponent jeċċepixxi illi r-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;*
4. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġie eċċepit, l-esponent qed igawdi minn kirja protetta mil-liġi u dejjem aġixxa skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja u għalhekk mhux fil-kompitu tiegħu li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali u m'għandux ikun ikkundannat bi ksur ta' drittijiet fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet fundamentali ta' terzi u fi kwalunkwe każ m'għandux ikun iċ-ċittadin privat li jħallas hu għal xi ksur ta' drittijiet ta' terzi mill-Istat;*
5. *Illi l-esponent dejjem onora l-obbligi tiegħu ta' inkwilin skont il-liġi, dejjem żamm il-post f'kundizzjoni tajba u dejjem ħallas il-kera fil-ħin, liema kera dejjem ġiet aċċettata mis-sidien mingħajr ebda riserva kif jidher mill-ktieb tal-kera anness u mmarkat "Dok. A";*
6. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jeċċepixxi illi l-allegazzjoni u t-talba għal dikjarazzjoni li l-liġijiet li permezz tagħhom il-kirja in kwistjoni hija*

protetta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhux ġustifikati fil-każ odjern;

7. *Illi r-rikorrenti ma ġarrbu ebda ksur abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni stante li kemm il-Kap. 69 u kemm il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta daħlu fis-seħħ qabel it-3 ta' Marzu tas-sena 1962 u għaldaqstant l-artikolu 37 m'għandux ifixkel il-ħidma tal-imsemmija liġijiet u dan ai termini tas-subartikolu (9) tal-artikolu 47 tal-Kostituzzjoni;*

8. *Illi in oltre ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni hekk kif l-artikolu 37 innifsu, senjatament fis-sub-artikolu 2(f) jipprovdi illi* "Ebda ħaġa f'dan l-artikolu ma għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà bħala inċidentali għal kirja ..."*;*

9. *Illi r-rikorrenti lanqas ma ġarrab ksur tal-artikolu 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, stante li l-istess artikolu fil-proviso jipprovdi illi* "d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;"

10. *Illi fir-rigward tat-talba tar-rikorrent li l-esponent inkwilin għandu jiġi ordnat jiżgombra mill-fond, l-esponent umilment jeċċepixxi li l-Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali mhumiex il-Qrati kompetenti sabiex jiddeċiedu dwar żgumbrament ta' persuni;*

11. *Illi oltre dan kollu, it-talba għal żgumbrament hija eċċessiva u esaġerata f'kuntest fejn l-inkwilin, li huwa anzjan ta' 70 sena b'mezzi limitati, dejjem onora l-obbligi kollha tiegħu u mingħajr preġudizzju għal dak kollu hawn fuq eċċepit, huwa qatt ma kien avviċinat jew interpellat sabiex jirrevedi t-termini tal-kirja tiegħu;*

12. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda fit-totalità tagħhom;*

13. *Illi għar-raġunijiet hawn fuq eċċepiti, il-kawża odjerna hija waħda intempestiva u għalhekk kwalunkwe spejjeż relatati mal-kawża m'għandhomx jiġu subiti mill-esponent, anke hekk kif l-esponent dejjem onora l-obbligi tiegħu skont il-liġi;*

14. *Salv eċċezzjonijiet oħra.*

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti, minn issa inġunti in subizzjoni.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat il-verbal tal-udjenza tat-23 ta' Marzu, 2022, fejn il-partijiet ingħataw l-opportunità li jagħmlu noti ta' sottomissjonijiet, u fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mill-partijiet.

Provi u riżultanzi

4. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti ppreżentaw kopja tat-testment *unica charta* tal-5 ta' Mejju, 1993 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[1], li permezz tiegħu l-konjugi Emanuel u Raffaela Borg istitwew lill-erba' uliedhom Josephine Borg, Anna Borg, Raymond Borg u Carmelo magħruf bħala Charles Borg eredi universali tagħhom fi kwoti indaqs bejniethom.

5. Ġew ippreżentati wkoll diversi kopji ta' irċevuti għall-ħlas tal-kera li Salvu Testa ħallas fir-rigward tal-fond bl-indirizz 42, Triq il-Kapuċċini, Marsa [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], liema irċevuti tal-kera jidher li ġew iffirmati minn 'Leli Borg'.[2]

6. Waqt l-udjenza tal-4 ta' Diċembru, 2020, il-Qorti ħatret lill-**Perit Mario Axisa** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq mill-1 ta' Jannar, 1977 sad-data tal-preżentata tar-rikors promutur, b'intervalli ta' ħames snin.

7. Ir-rikorrenti **Josephine Borg**, fl-*affidavit* tagħha[3] spjegat li hija tiġi bint Emanuel u Raffaella nee Aquilina, u r-rikorrenti l-oħra huma ħutha mill-istess

[1] *A fol.* 5 tal-proċess.
[2] *A fol.* 17 *et seq.* tal-proċess.
[3] *A fol.* 33 tal-proċess.

ġenituri. Spjegat li missierhom miet fis-7 t'Awwissu, 1999 u ommha mietet fl-10 t'April, 2009, u hi u ħutha ġew istitwiti eredi tal-ġenituri tagħhom fi kwoti ugwali meta dawn ġew nieqsa. Ir-rikorrenti spjegat li parti mill-wirt kien jinkludi l-fond 42, Triq il-Kapuċċini, il-Marsa, li fil-passat kien jifforma parti minn binja li missierha kien akkwista flimkien ma' ħuh Ġużeppi, iżda li sussegwentement il-proprjetà nqasmet, u l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġie binja għalih. Qalet li hija ma tiftakarx dan il-fond lil min kien mikri oriġinarjament, iżda tiftakar li Saviour Testa kien ħa dan il-fond b'titolu ta' kera mingħand il-Gvern. Qalet li fl-2006 missierha li sadanittant kien ġie nieqes, kien irċieva notifika li dan il-fond kien ġie derekwiżizzjonat, iżda minkejja din id-derekwiżizzjoni missierha xorta waħda ma setax jieħu pussess lura tal-fond. Qalet li hi u ħutha wirtu dan il-fond wara l-mewt tal-ġenituri tagħhom u sal-2009, l-intimat Saviour Testa kien iħallas kera fl-ammont ta' LM30 fis-sena, u wara l-2009 il-kera bdiet togħla ftit kull sena, sakemm sal-2020, il-mara ta' Saviour Testa bdiet tħallas €207.50 fis-sena bħala kera. Ir-rikorrenti qalet li hi u ħutha, minkejja li huma sidien tal-fond, ma jistgħux jieħdu lura l-pussess ta' dan il-fond, anki jekk jixtiequ jagħmlu dan.

8. Ir-rikorrenti ppreżentaw ukoll kopja tal-kuntratt tas-6 ta' Novembru, 1954 fl-atti tan-Nutar John Tabone Adami[4], li permezz tiegħu l-aħwa Ġużeppi u Emmanuele Borg akkwistaw il-korp ta' bini fi Triq il-Kapuċċini, il-Marsa, li jikkonsisti f'erba' garaxxijiet, żewġ mezzanini sovrapposti u żewġ terrani. Ġiet ppreżentata wkoll kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni tal-25 ta' Settembru, 1991 fl-atti tan-Nutar Paul Pullicino[5], li permezz tiegħu Dolores armla minn Giuseppe Borg u Emmanuele Borg, qasmu l-imsemmi korp ta' bini li kien akkwistat fl-1954.

[4] *A fol.* 36 tal-proċess.
[5] *A fol.* 48 tal-proċess.

9. **Saviour Testa**, fl-*affidavit* tiegħu[6] spjega li huwa ilu jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri għal madwar 45 sena. Qal li huwa kera l-fond matul l-ewwel żwieġ tiegħu, fejn rabba l-familja tiegħu. L-intimat spjega li huwa romol fl-1991 u baqa' jgħix f'dan il-fond flimkien ma' uliedu, u meta reġa' żżewweġ fis-7 ta' Settembru, 1995, huwa baqa' jgħix fil-fond flimkien mat-tieni mara tiegħu Pauline Testa, u ma' uliedu. Qal li huwa dejjem ħallas il-kera kif awmentata skont il-liġi, u l-kera dejjem ġiet aċċettata mis-sidien. Qal li huwa dejjem kellu relazzjoni tajba mas-sidien tal-fond, kemm meta kien iħallas lill-ġenituri tar-rikorrenti, kif ukoll issa li qiegħed iħallas lir-rikorrenti, u dawn qatt ma tawh l-impressjoni li kellhom xi problema. Qal li meta huwa kellu ċ-ċans li jixtri l-fond, missier ir-rikorrenti kien tah l-impressjoni li huwa kuntent bih bħala inkwilin, u kien qallu li ma kienx hemm għalfejn jidħol fi spejjeż ta' xiri. Qal li huwa dejjem ħa ħsieb il-fond u għamel it-tiswijiet meħtieġa, u llum il-fond jinsab f'kundizzjoni ferm aħjar milli kien fiha meta krieh hu. Qal ukoll li f'Novembru tal-2020 huwa rċieva rikors li permezz tiegħu r-rikorrenti fetħu proċeduri kostituzzjonali fil-konfront tiegħu, u dak iż-żmien huwa nħasad b'dan għaliex ħadd mir-rikorrenti ma kien qallu li seta' kien hemm xi diffikultà bil-kirja tiegħu. Żied jgħid li kieku r-rikorrenti kellmuh qabel, huwa kien dispost li jiddiskuti magħhom. L-intimat qal li huwa jgħix bil-flus tal-pensjoni u xi dħul mill-benefiċċji soċjali minħabba mard, u m'għandu l-ebda residenza alternattiva fejn imur joqgħod għaliex il-mezzi tiegħu huma limitati, u la jista' jixtri u lanqas jikri post alternattiv bir-rati tas-suq.

10. **Pauline Testa**, mart l-intimat, fl-*affidavit* tagħha[7] kkonfermat li hija ilha tgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri mill-1995, is-sena meta żżewġet lill-intimat. Qalet li l-intimat kien jgħix fil-fond flimkien ma' uliedu qabel iżżewweġ

---

[6] *A fol.* 62 tal-proċess.
[7] *A fol.* 63 tal-proċess.

lilha, u llum il-ġurnata fil-fond jgħixu biss hi u r-raġel tagħha stante li l-ulied iżżewġu kollha u telqu mid-dar. Ix-xhud qalet li r-raġel tagħha dejjem ħallas il-kera skont il-liġi u din il-kera dejjem ġiet aċċettata mis-sidien, u r-relazzjoni tal-inkwilin mas-sidien kienet waħda tajba. Qalet li hi u r-raġel tagħha dejjem ħadu ħsieb il-fond u għamlu t-tiswijiet meħtieġa, u meta rċevew ir-rikors li permezz tiegħu nbdew dawn il-proċeduri, huma kienu sorpriżi ħafna għaliex qatt ma ngħataw l-impressjoni li s-sidien tal-fond ma kinux kuntenti bihom bħala inkwilini. Ix-xhud qalet li l-mezzi tagħha u tar-raġel tagħha huma limitati stante li jgħixu bil-pensjoni u bil-benefiċċji soċjali, u huma qatt ma kellhom proprjetà tagħhom.

11. Permezz ta' rikors ippreżentat mill-intimat Saviour Testa fit-18 ta' Ġunju, 2021 fl-atti ta' din il-kawża, huwa talab li jitħalla jintavola nota ta' eċċezzjonijiet ulterjuri sabiex kwalsiasi drittijiet ġodda introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, jiġu salvagwardjati. In effetti, permezz tar-rikors tiegħu l-intimat talab li s-sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jagħmlu użu mid-disposizzjonijiet tal-artikolu 4 u 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, billi jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu awment fil-kera. L-intimat żied jgħid li peress li l-Att XXIV tal-2021 ħoloq rimedju effettiv, f'każ li din il-Qorti ssib leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien, din għandha tillimita ruħha għal dikjarazzjoni ta' leżjoni jew għall-ordni tal-ħlas ta' kumpens, u mhux tordna wkoll l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond.

12. Waqt l-udjenza tas-7 ta' Lulju, 2021, xehed **Andrew Xuereb** in rappreżentanza tal-Awtorità tad-Djar[8], li ppreżenta xi dokumenti relatati mar-rekwiżizzjoni ta' dan il-fond. Ix-xhud spjega li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri ġie rekwiżizzjonat fit-23 ta' Marzu, 1976, u dak iż-żmien is-sid tal-fond kien

[8] *A fol.* 76 tal-proċess.

Emanuele Borg. Qal li l-ordni ta' rekwiżizzjoni ġiet notifikata kemm lil Emanuele Borg kif ukoll lil Anthony Dimech, l-inkwilin ta' dak iż-żmien, u l-fond ġie allokat lill-intimat Salvatore Testa wara li dan talab li jitħalla jikri l-fond in kwistjoni. Ix-xhud ikkonferma li l-fond ġie derekwiżizzjonat fl-24 ta' Frar, 2006.

13. Il-kontro-eżami tar-rikorrenti **Josephine Borg** sar waqt l-udjenza tas-6 ta' Ottubru, 2021[9], fejn din ikkonfermat li meta ħarġet l-ordni ta' derekwiżizzjoni, missierha kien diġà miet, u għalhekk wara li ħarġet din l-ordni ma kien hemm l-ebda ftehim ta' kera ġdid mal-intimat Testa. Qalet li wara l-ordni ta' derekwiżizzjoni, la hi u lanqas ħutha ma kellmu lill-intimat sabiex jitolbuh joħroġ mill-fond, u lanqas ma kienu fetħu proċeduri kontra tiegħu biex jiżgombra mill-fond, u għalhekk Saviour Testa baqa' jgħix fil-fond bl-istess kera li huma baqgħu jaċċettaw mingħandu. Ix-xhud qalet li wara li nfetħu dawn il-proċeduri, huma m'aċċettawx aktar il-ħlas ta' kera mingħand l-intimat Saviour Testa.

14. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Mario Axisa** fir-rapport tiegħu[10] spjega li l-fond iħares fuq triq pubblika fil-Marsa, u jappoġġja l-proprjetajiet ta' terzi. Il-Perit Axisa spjega li skont il-Pjan Lokali, il-fond jinsab f'żona residenzjali, proprju fiż-Żona ta' Konservazzjoni Urbana tal-lokal, u żied jgħid li kull żvilupp f'żoni bħal dawn għandu jippreserva u jtejjeb il-karattru tal-akkwata billi jsegwi ir-regolamenti relattivi li jinħarġu mill-Awtorità tal-Ippjanar minn żmien għal żmien. Qal ukoll li t-triq li jinsab fiha dan il-fond hija waħda sekondarja, b'ammont limitat ta' traffiku, u anki l-postijiet ta' parkeġġ fiha huwa limitat. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju żied jgħid li l-għoli massimu permissibbli fiż-żona huwa ta' tliet sulari, u l-fond in kwistjoni jifforma parti minn kumpless ta' *maisonettes* li huma mibnija fuq għadd ta' garaxxijiet li jagħtu direttament għat-

[9] *A fol.* 93 tal-proċess.
[10] *A fol.* 106 tal-proċess.

triq. Qal li l-aċċess għal dawn il-*maisonettes* huwa minn taraġ relattivament żgħir, u kif wieħed jidħol fil-proprjetà jsib taraġ ieħor li jwassal għat-tielet sular, fejn hemm il-kmamar li jikkostitwixxu dan il-fond. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju spjega li minn dak li seta' jikkonstata waqt l-aċċess, f'dan il-fond m'hemmx ħsarat strutturali, u huwa seta' jara biss xi deterjorazzjoni fil-kisi u ż-żebgħa, possibilment minħabba perkolazzjoni ta' ilma, u żied jgħid li minkejja li dawn huma ħsarat minuri, ikun aħjar li s-sors tagħhom jiġi identifikat. Qal li fil-fond hemm is-servizzi kollha installati, li lkoll jinsabu fi stat relattivament tajjeb, u minkejja li l-finituri fil-fond huma pjuttost qodma, dawn għadhom fi stat tajjeb. Qal ukoll li fl-aħħar tletin sena ma ħarġux permessi u *enforcement notices* fuq dan il-fond, u l-permessi oriġinali tal-binja ma nstabux sabiex huwa jkun jista' jivverifika jekk dak li nbena fuq il-post jikkonformax mal-permessi maħruġa, għalkemm qal li huwa evidenti li tul is-snin kien hemm alterazzjonijiet u żidiet għal dan il-fond, bir-riżultat li uħud mill-kmamar mhumiex konformi mal-liġijiet sanitarji. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju qal li l-valur ta' dan il-fond fis-suq miftuħ huwa ta' €170,000, filwaqt li l-valur lokatizju tiegħu huwa ta' €400 fix-xahar, €4,800 fis-sena. Fil-parti konklussiva tar-rapport tiegħu, il-Perit Tekniku ħejja skeda biex juri l-varjazzjoni fil-valur lokatizju tal-fond bejn l-1977 sal-preżent, bil-kera fl-1977 tkun ta' €420 fis-sena; fl-1982 tkun €480 fis-sena; fl-1987 tkun €420 fis-sena; fl-1992 ta' €720 fis-sena; fl-1997 ta' €1,260 fis-sena; fl-2002 ta' €1,680 fis-sena; fl-2007 ta' €2,640 fis-sena; fl-2012 ta' €2,580 fis-sena, fl-2017 ta' €3,960 fis-sena u fl-2020 ġie stmat li kienet ta' €4,740 fis-sena.

<u>Konsiderazzjonijiet legali</u>

15. Ir-rikorrenti istitwew il-proċeduri odjerni bħala s-sidien tal-fond 42, Triq il-Kapuċċini, il-Marsa, li ilu mikri għal diversi snin lill-intimat Saviour Testa. Fir-rikors tagħhom, ir-rikorrenti ppremettew li l-fond huwa suġġett għal kirja

protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u bl-operat tal-Att X tal-2009 u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, huma qatt ma setgħu jirriprendu lura pussess ta' dan il-fond, jew jitolbu ammont ta' kera li jkun jirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Ir-rikorrenti spjegaw li l-ammont ta' kera li huma qegħdin jirċievu fil-preżent huwa ta'€207.50 fis-sena, u l-kera ilha tiżdied b'mod limitat mill-2009, stante li l-inkwilin huwa protett fil-kirja bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti. Ir-rikorrenti qalu li dan qiegħed iwassal għal żbilanċ qawwi u sproporzjonat fil-konfront tagħhom, li għalih huma m'għandhom l-ebda rimedju effettiv għaliex għaż-żmien kollu li ilha għaddejja l-kirja, huma ma setgħux iżidu l-ammont ta' kera b'mod ġust u ekwu, u dan bi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [minn issa 'l-Kostituzzjoni'] u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem [minn issa 'il-Konvezjoni Ewropea']. Ir-rikorrenti sostnew li r-rimedju li għandu jingħatalhom għandu jkun fil-forma ta' kumpens monetarju, flimkien mal-iżgumbrament tal-inkwilin mill-fond.

16. Permezz tat-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti talbu lil din il-Qorti jogħġobha tiddikjara li l-intimat Saviour Testa qiegħed iżomm il-fond b'titolu ta' kirja taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta; tiddikjara li l-Kap. 69, l-emendi tal-Att X tal-2009 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti taħt il-Kostituzzjoni u taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; tiddikjara li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi promulgati bl-Att X tal-2009, u bl-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 huma nulli u bla effett *erga omnes* jew inkella fil-konfront ta' din il-kirja; tagħti r-rimedji opportuni għal dan il-ksur; tiddikjara li l-intimat Testa m'għandu l-ebda titolu validu fil-liġi li jagħtih jedd fuq il-fond; u tordna l-iżgumbrament

tal-intimat Testa mill-fond, flimkien ma' dikjarazzjoni li l-intimati, jew min minnhom huma responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti.

17. Fir-risposta tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa in linea preliminari, li l-ewwel talba tar-rikorrenti hija improponibbli, stante li l-Qorti Kostituzzjonali m'għandhiex il-vesti neċessarja sabiex tiddeċiedi dwar it-talba li saret sabiex jiġi stabbilit hemmx kirja jew le. Żied jgħid li l-Qorti kif vestita għandha tara jekk ġewx miksura d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti skont il-Kostituzzjoni jew skont il-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Eċċepixxa wkoll li trid issir il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u tal-ftehim tal-kirja, u li l-kirja in kwistjoni fil-fatt hija suġġetta għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux applikabbli stante li fil-każ odjern m'hawn l-ebda teħid tal-pussess tal-proprjetà, u li fi kwalunkwe każ ma jistax jingħad li hawn ksur tal-artikolu 37(9) tal-Kostituzzjoni ta' Malta għaliex il-Kap. 16 u l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ġew fis-seħħ qabel l-1962, u għalhekk dawn huma mħarsa b'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. L-intimat Avukat tal-Istat sostna wkoll li l-Istat għandu kull jedd iwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, u fi kwalunkwe każ il-liġijiet ikkontestati mir-rikorrenti ma jistgħux jinstabu li huma nulli u mingħajr effett *erga omnes.* Finalment l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li ma jista' jiġi ordnat l-ebda żgumbrament minn Qorti ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali kif mitlub mir-rikorrenti.

18. L-intimat Saviour Testa eċċepixxa li huwa jgawdi kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u li r-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom fuq il-fond. L-intimat Testa eċċepixxa wkoll li r-rikorrenti naqsu milli jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji disponibbli għalihom, u li fi kwalunkwe każ,

hu bħala ċittadin privat, m'għandux jiġi kkundannat li kiser id-drittijiet fundamentali ta' ċittadini privati. Qal ukoll li huwa dejjem onora l-obbligi tiegħu bħala inkwilin, inkluż biż-żamma tal-fond f'kundizzjoni tajba. L-intimat Saviour Testa qal li ma jistax jinstab li hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni minħabba f'dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, u li fi kwalunkwe każ din il-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament tiegħu mill-fond.

19. Il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tistħarreġ il-lanjanzi tar-rikorrenti, fid-dawl tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati. Fl-ewwel lok il-Qorti tibda billi tiddikjara li wara li eżaminat l-atti u d-dokumenti kollha ppreżentati mill-partijiet, hija tinsab sodisfatta mit-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond, kif ukoll mill-fatt li l-intimat Saviour Testa ilu jgħix f'dan il-fond b'titolu ta' kera għal diversi snin. Però dak li jrid jiġi stabbilit minn din il-Qorti huwa liema hija l-liġi li tirregola l-kirja odjerna, u dan għaliex mill-provi jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien rekwiżizzjonat u li l-intimat Saviour Testa ġie mqiegħed fil-fond mill-Awtorità tad-Djar bis-saħħa ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni maħruġa mis-Segretarju tad-Djar għall-perijodu kollu bejn l-1976 u l-2006. Jirriżulta illi filwaqt li r-rikorrenti jibbażaw it-talbiet tagħhom fuq il-fehma espressa tagħhom li l-inkwilin Saviour Testa jinsab protett fil-kirja minħabba fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, mill-provi jirriżulta li Testa ġie mqiegħed fil-fond bis-saħħa ta' Ordni ta' Rekwiżizzjoni li nħarġet fit-23 ta' Marzu, 1976, u baqa' fil-fond għal tul ta' żmien, u fl-24 ta' Frar, 2006 inħarġet l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni. Il-Qorti hawn tagħmel riferiment għal deċiżjoni mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta (per Imħ. M. Chetcuti) fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Umberto Borg Cardona *vs* L-Avukat tal-Istat u Grace Farrugia**[11], fejn quddiem ċirkostanzi simili ferm għal dawk odjerni, il-Qorti għamlet is-segwenti osservazzjonijiet:

[11] 18.11.2020.

"L-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi l-konvenuta Farrugia ma tgawdix minn kirja li tiġġedded skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex ma jirriżultax li saret kirja qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 u għalhekk il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili ma japplikawx, u dan fid-dawl tal-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69. Il-Qorti rat mix-xhieda ta' Andrew Xuereb jirriżulta illi l-fond in kwistjoni kien ilu rekwiżizzjonat mis-snin ħamsin u illi l-konvenuta Farrugia bdiet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni wara li dan ġie allokat lilha mill-Awtorità tad-Djar u sar ftehim relattiv bejnha u bejn l-Awtorità fil-15 ta' Diċembru, 1986. Jirriżulta wkoll illi fir-rigward tal-istess fond kien inħareġ Ordni ta' Derekwiżizzjoni fid-29 ta' Settembru, 2006, u illi l-konvenuta Farrugia għadha tirrisjedi fl-istess fond u tħallas kera lis-sid, u dan skont ma jirriżulta mix-xhieda tagħha quddiem din il-Qorti u l-kopji tal-ktieb tal-kera esebit mir-rikorrenti.

It-terminu "kirja" għall-finijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jinsab definit fl-artikolu 44 ta' din il-liġi. It-tieni sub-inċiż ta' dan l-artikolu imbagħad jipprovdi illi:

"Id-dispożizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati."

*Għalhekk huwa ċar li l-artikolu 44(2) tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta espressament jeskludi l-possibilità li l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia titqies bħala kirja. Minn dan għandu jsegwi għalhekk illi din l-okkupazzjoni ma kinitx regolata permezz tad-dettami tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Filfatt, ingħad fis-sentenza fl-ismijiet **Maġġur Charles Vella vs Henry Brincat** (App. 23/05/1969) illi:*

*"... li jinħoloq rapport bejn id-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja iżda rapport sui generis regolat mill-Housing Act." (ara wkoll **Stanley Parker vs Francis Xavier sive Franco Borg et,** (PA, 25/02/2016); **Janice Baldacchino vs Mary Grace Ellul** (PA, 31/10/2017)".*

Għalhekk, almenu sad-data ta' meta ġie derekwiżizzjonat il-fond mertu ta' din il-kawża, u ċioe sad-29 ta' Settembru, 2006 ma kien hemm l-ebda kirja bejn is-sid tal-fond u l-konvenuta Farrugia. Ir-relazzjoni ġuridika ta' Farrugia kienet mal-Awtorità tad-Djar u kienet regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar id-Djar) u mhux bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Dan ifisser ukoll illi kif sewwa eċċepixxa l-Avukat tal-Istat, l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili ma jgħoddx għall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia, peress illi ma jirriżultax illi kien hemm kirja favur Farrugia qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi din l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għandha mis-sewwa, u konsegwentement qed tiġi milqugħa."

20. Il-Qorti tosserva li fil-każ odjern ġie ppruvat li l-intimat Saviour Testa daħal jgħix fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bis-saħħa tal-Ordni ta' Rekwiżizzjoni tat-23 ta' Marzu, 1976, li jfisser għalhekk li r-relazzjoni ġuridika tal-intimat Testa kienet mal-Awtorità tad-Djar jew ossia mad-Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali *ai termini* tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 125 tal-Liġijiet ta' Malta (Att dwar id-Djar) u mhux tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69, fatt dan li ġie kkonfermat saħansitra mir-rikorrenti Josephine Borg, li fl-*affidavit* tagħha spjegat li Testa ħa l-fond mingħand il-Gvern. L-artikolu 44(2) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi espressament li t-terminu "kirja" għall-finijiet tal-Ordinanza ma jinkludix nies imqiegħda mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati, u għalhekk hija l-liġi stess li teskludi l-applikazzjoni tal-Kap. 69 għas-sitwazzjoni odjerna. Hemm ukoll diffikultà oħra li f'każ li r-rikorrenti riedu jattakkaw l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni li permezz tagħha ttieħed il-pussess tal-fond mill-poter tagħhom jew tal-antenati tagħhom, huma kellhom jipproċedu kontra l-Awtorità tad-Djar u mhux kontra l-Avukat tal-Istat.

21. Il-Qorti tqis ukoll li ladarba l-Ordni ta' Derekwiżizzjoni nħarġet fl-24 ta' Frar, 2006, ir-relazzjoni lokatizja bejn ir-rikorrenti u l-intimat Testa bdiet wara l-1 ta' Ġunju, 1995, u għalhekk anki wara li l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni ma baqgħetx effettiva, xorta waħda ma jistax jingħad li l-kirja in kwistjoni hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Ir-rikorrenti huma żbaljati meta jibbażaw it-talbiet u l-pretensjonijiet tagħhom fuq il-premessa li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009 jew l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, għaliex dawn l-artikoli tal-liġi ma jirregolawx ir-relazzjoni lokatizja in kwistjoni. Għal dawn ir-raġunijiet, din il-Qorti ma tistax issib ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti abbażi tal-operazzjoni tal-liġijiet iċċitati minnhom fir-rikors tagħhom, u konsegwenza ta' dan, din il-Qorti ma tistax tieħu

konjizzjoni tat-talbiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li ġew imsejsa fuq premessi żbaljati.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti, stante li t-talbiet u l-pretensjonijiet tagħhom huma bbażati fuq liġijiet li mhumiex applikabbli għall-każ odjern, u għalhekk ma jistax jingħad li l-operazzjoni tal-liġijiet iċċitati mir-rikorrenti b'xi mod huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tagħhom.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri huma a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur