QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 1 ta'Marzu, 2022

Numru

Rikors Numru 121/2020 TA

Giovanna sive Jeanette Pocock Id:542171(M)

vs

Mario u Salvina konjugi Camilleri detenturi tal-karti ta' l-identita' numri 508156(M) u 165456(M) rispettivament
u
L-Avukat ta' l-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ġuramentat tar-Rikorrenti ppreżentat fit-3 ta' Lulju 2020 li permezz tiegħu ppremettiet u talbet is-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti hija proprietatja tal-fond bin-numru estern 46 bl-isem "Esther" Triq Franġisku Buħaġiar Qrendi;

2. Illi l-fond oriġinarjament kien propjeta' ta' missierha Giuseppe sive Joseph Cutajar, liema fond wasal għand ir-rikorrenti wara l-mewt ta'

missierha.Illi Giuseppe sive Joseph Cutajar miet fid-19 ta' Diċembru 2007 kif jirriżulta mill-anness ċertifikat tal-mewt markat **dok A 1**;

3. Illi Giuseppe sive Joseph Cutajar irregola l-wirt tiegħu permezz ta' l-aħħar testament li għamel fis-6 ta' Frar 2007 fl-atti tan-nutar Mario Buġeja li estratt mit-testment unica charta qiegħed jiġi anness bħala **dok A2**.Illi għal kull buon fini qiegħdin ukoll jiġu esebiti ir-riċerki testamnetarji **dok A3** u **dok A4** sabiex tingħata stampa intiera u li dan it-testment (dok A2) huwa t-testment li jirregola l-ġid ta' Giuseppe sive Joseph Cutajar wara mewtu;

4. Illi dan il-fond kien gie akkwistat minn Giuseppe sive Joseph Cutajar wara kuntratt ta' diviżjoni (bejn ħutu u missieru Leonardo Cutajar) tas-26 ta' Marzu 1968 fl-atti tan-Nutar George Cassar li kopja tiegħu qiegħed jiġi anness bħala **dok A5**,fejn Giuseppe sive Joseph Cutajar akkwista l-porzjoni D tad-diviżjoni;

5. Illi omm ir-rikorrenti, u cjoe' Marianna Cutajar irrinunzjat l-uzufrutt fuq il-fond kif jirriżulta mill-anness **document A6**;

6. Illi l-intimat Mario Camilleri huwa l-inkwilin f'dan il-fond taħt titolu ta' kera liema kirja bdiet fl-1 ta' Settembru 1991 minn missier l-attriċi Jeanette Pocock, ma' Mario Camilleri, fejn l-inkwilin Mario Camilleri jħallas lir-rikorrenti is-somma ta' Euros 514 fis-sena u/jew somma verjuri bħala kera tal-fond;

7. Illi l-intimat Mario Camilleri jgħix f'din id-dar flimkien ma' martu l-intimata Salvina Camilleri;

8. Illi l-fond oriġinarjament u preċedenti għal din il-kirja, kien taħt titolu ta' enfitewi temporanju a favur ċertu Saviour Manġion, iżda kif u meta kien ser jiskadi tali ċens temporanju kien hemm theddid da parti ta' Saviour Manġion u minn hu l-intimat Mario Camilleri, ċertu Carmel Camilleri fejn iċ-ċwievet kienu ser jitpoġġew mal-Housing Authority;

9. Illi għalhekk fid-dawl ta' din ir-retroxxena,Giuseppe sive Joseph Cutajar daħal fi ftehim ta' kera ma' Mario Camilleri li jiġi hu Carmel Camilleri, liema ftehim realistikament u fiċ-ċircostanzi ta' dak iż-żmien,ma ħallewx lill-missier l-attriċi fil-liberta' totali li jagixxi kif xtaq, u cjoe' li ma jkomplix jikri l-fond;

10. Illi dan il-ftehim bejn Giuseppe sive Joseph Cutajar u Mario Camilleri, kien biss ftehim verbali bil-ktieb tal-kera;

11. Illi l-kirja ta' dan il-fond (rental market value) ma jirriflettix l-valur lokatizju reali preżenti, billi mir-rapport tal-perit Michael Falzon datat is-6 ta' Awissu 2019 hawnhekk anness u mmarkat dok A7, il-kirja reali u preżenti fuq is-suq tallum jammonta għal Euros 6,759,80 u/jew somma verjuri.

12. Illi għalhekk jeżisti baħar jaqsam bejn il-kirja protetta u imposta kif inter alia teżigi l-liġi kemm taħt l-artikolu 3 tal-kap 69 u kemm taħt l-artikolu 1531C tal-kap 16;

13. Illi minħabba l-fatt li l-kera hija fissa bil-ligi u ma tistax timbidel (u/jew jekk tinbidel, tinbidel marġinalment skond l-artikolu 1531C tal-kap 16), minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew u llum il-ġurnata tesżisti diskrepanza mhux żgħira bejn il-kera annwali tal-fond u r-redditu li l-istess fond jista' jġib fis-suq ħieles;

14. Għalhekk, għalkemm bl-Att X tas-sena 2009 il-leġislatur ipprova itaffi d-diskriminazzjoni u l-inġustizzji versu s-sidien tal-propjeta',din l-istess liġi ma għameltx biżżejjed sabiex tgħin lir-rikorrenti ikollu '*legitimate expectation'* sabiex tieħu lura l-pussess ta' ħwejjigha entro żmien raġjonevoli u f'ħin determinat u/jew almenu sabiex tieħu kera ġusta lim tekwivali u/jew toqrob aktar lejn il-kera ħielsa tas-suq tallum;

15. Billi għalhekk effetivament bl-istat li hija l-liġi ir-rikorrenti ma għandhiex speranza reali li qatt tikseb il-pussess effettiv tal-ħwejjigha u/jew tieħu redditu reali u ġust mill-istess fond;

16. Billi l-intimat Mario Camilleri m'huwiex biss protett bil-liġi eżistenti, iżda anki martu;

17. Billi dawn il-kirjiet ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995,(u li bdew bħala kirjiet u mhux bħala enfitewsi) ġew l-aħħar emendi permezz tal-Att X tas-sena 2001 ġja eżistew il-fuq minn 71,000 post residenzjali battal f'Malta, mentri fis-sena 2019 jeżistu l-fuq minn 97,000 post residenzjali battal f'Malta u Għawdex kif jirriżulta mill-indiċi uffiċċjali tal-National Statistics Office bħala **dok A8**, li huma komposti kemm f'postijiet residenzjali private u kemm postijiet residenzjali tal-Gvern;

18. Billi l-perjodu tal-kirja oriġinali kien biss għal sena, fejn din ik-kirja tiġġedded minn skadenza għal oħra u r-rikorrenti ma għandha ebda dritt li tirrifjuta li tiġġedded din il-kirja;

19. Illi l-ilment tar-rikorrenti b'din il-kawża hija li qiegħda tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-fond propjeta' tagħha, u mir-reali godiment ta' l-istess, fejn il-kundizzjonijiet mil-liġi skond l-artikolu 3 tal-kap 69 u skond l-artikolu 1531C tal-kap 16 huma spoporzjonati għall-għanjiet li għandha l-liġi stess, fejn effettivament ir-rikorrenti hija mċahhda mit-tgawdija tal-propjeta' tagħha għal żmien indefinit u meta tqis li l-kirja li titħallas lir-rikorrenti huwa ta' Euros 514 fis-sena u/jew somma verjuri liema kirja hija ċertament miżera fiċ-ċirkostanzi, u ma tirriflettix il-valur reali u kummerċjali tallum sabiex tikri post bħal dan ġewwa l-Qrendi;

20. Illi dan l-istat ta' fatt jagħti lok għal ksur u vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal- Ewwel protokol tal-Konvenjoni Ewropeja liema artikolu jinsab ukoll taħt il-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

21. Illi s-sitwazzjonijiet analogi ġja ġew trattati kemm mill-Qorti Ewropeja fil-każ **Amato Gauci vs Malta** (App Numru 47045/06) tal-15 ta' Settembru 2009, fejn il-Qorti kkonkludiet li hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.Illi l-Qorti Ewropeja saħqet li jrid ikun hemm element ta' proporzjonalita' fejn "*the requisite balance will not be stuck where the person concerned bears the individual and excessive burden".*

22. Illi dan il-prinċipju wkoll ġie sottolinejat fis-sentenza mogħtija mill-European Court of Human Rights ta' Strasburgu fis-sentenza **Fleri Soler vs Malta** deċiża fis-26 ta' Settembru 2006 fejn il-Qorti Ewropeja ddikjarat is-segwenti-

*"Not only must an interference with the right of property pursue, on the facts as well as in principle, a "legitimate aim" in the " general interest",**but there must also be a reasonable relation of <u>proportionality</u> between the measures employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the state,**including measures designed to control the use of individuals's property. That requirement is expressed by the notion of a "fair balance" that must be stuck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights (Saliba vs Malta)"*

Illi hemm ukoll is-sensiela vasta ta' sentenzi li ħargu kemm mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) kif ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali li ġja stabbilew dan il-punt;

Hemm ukoll is-sentenzi **Joseph Camilleri vs l-Avukat Generali et** deċiża mill-Prim'Awla Tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-3 t'Ottubru 2019 (rik nru.77/2015) u **Anthony Debono et vs L-Avukat Generali et** deċiża mill-Prim'Awla Tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019 (rik nru.89/2018);

Illi fil-każ ta' **Portanier vs Malta** (Application Nru.55747/16) tal-European Court of Human Rights ta' Strasburgu deċiża fis-27 t'Awissu 2019, il-Qorti Ewropeja tenniet li l-Qorti Kostituzzjonali ***għandha kull dritt sabiex tiddetermina jekk għandux ikun hemm zgumbrament skond iċ-ċirkostanzi li jridu jirriżultaw cari mill-provi u sabiex ma tibqax tiġi perpetwata lezjoni cara tad-drittijiet tas-sid.***

Illi fil-każ in diżamina,m'hu diffiċli xejn sabiex il-Qorti tasal li hemm lezjoni ċara tad-drittijiet tar-rikorrenti fejn ma jirriżultaw ebda garanziji proċedurali u/jew proporzjonalita' sabiex ir-rikorrenti jkollha "legitimate expectation" li tieħu lura l-pussess effettiv tal-fond tagħha (ta' ħwejjigha wara kollox!) entro żmien raġjonevoli u fi żmien determinat, anki għal benefiċċju tal-familja tagħha stess!;

Illi r-rikorrenti għandha wkoll l-aspettativi tat-tfal tagħha stess u fejn għalhekk intavolat din il-kawża u kawża analoga sabiex taħseb għalihom.Illi t-tfal tar-rikorrenti huma Christine u Angele Pocock li twieldu fis-17 t'April 1997 u fit-8 t'April 2002 rispettivament li kopja taċ-ċertifikat tat-twelid tagħhom qiegħdin jiġu annessi bħala **dok A9 u A10**;

Illi għalhekk kellha ssir din il-kawża, mir-rikorrenti**;**

Jgħidu għalhekk l-intimati,prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportune l-għaliex din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex-

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti, l-artikolu 3 tal-kap 69 u l-artikolu 1531C tal-kap 16 u/jew min minnhom,huma artikoli fil-liġi li qiegħdin in toto u/jew in parte, jivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti Pocock, u senjatament l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja taht il-Kap 319, billi r-rikorrenti ma tistax tgawdi il-pussess effettiv tal-fond propjeta' tagħha bin-numru estern 46B bl-isem 'Esther ' Triq San Franġisku Buħaġiar Qrendi;

2. Tiddikjara u tiddeċidi illi l-intimati u/jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-artikoli taħt il-kap 69 u taħt il-kap 16 kif hawn ċitati, billi l-leġiżlatur ma kkrejax bilanċ ġust bejn id-drittijiet tar-rikorrenti u dawn tal-inkwilini u dan kif ser jirriżulta ulterjorment wara t-trattazzjoni tal-kawża;

3. Tillikwida l-kumpens u danni (pekunarju u mhux pekunarju(morali) kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-Artikolu 41 tal-konvenjoni Ewropeja;

4. Tikkundanna lill-intimati u/jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, mad-data tas-sentenza definittiva, u fin-nuqqas li ma jitħallasx minnufiħ jiddekorru l-imgħaxijiet skond il-liġi sal-pagament effettiv;

5. Tordna ulterjorment sabiex minħabba l-fatt li l-intimati konjuġi Camilleri ma jistgħux jistrieħu fuq l-artikoli tal-liġi kif ċitati fl-Ewwel talba ta' dan ir-rikors u/jew min minnhom, jiġu żgombrati mill-fond bin-numru estern 46 bl-isem "Esther" Triq Franġisku Buħaġiar Qrendi entro terminu qasir u perentorju, u/jew tagħti dawk ir-rimedji kollha li jidrilha xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi,sakemm tipperdura tali okkupazzjoni.

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali sal-pagament effettiv"

Rat ir-Risposta tal-Intimat Avukat tal-Istat ippreżentata fit-27 ta' Lulju 2020

li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova ċara tat-titolu tagħha sabiex turi li hija l-proprjetatja tal-fond in kwistjoni kif qed tallega fir-rikors promutur.F'dan ir-rigward għandha wkoll tindika d-data preċiża ta' meta saret sidt il-fond

għaliex l-ilment kostituzzjonali tagħha jista jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta saret sidt il-fond mertu ta' dan il-każ u mhux qabel;

2. Illi l-esponenti qed jistieden lir-rikorrenti tirregola ruħha dwar jekk din il-kawża nfethitx taħt il-kap.158 jew il-kap.69 u dan peress li skont paragrafu 8 tar-rikors jidher li l-fond originarjament kien taħt titolu ta' enfitewsi temporanja;

3. Illi mingħajr pregudizzju għall-paragrafi precedenti, it-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 pregudizzju għal xulxin;

4. Illi l-esponenti jirrileva li skont il-*proviso* tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja,l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiegħsa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-legislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bazi ragonevoli-li żgur mhux il-każ;

5. Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkoncedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt;

6. Illi jekk ir-rikorrenti xorta qed tilmenta li qed tiġi ppregudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jigi rimedjat bit-tneħħija tal-artikoli msemmija mir-rikorrenti jew bl-izgumbrament tal-okkupanti.Dan qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizżhom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

7. Illi fil-każijiet imsemmija mir-rikorrenti fir-rikors promotur, il-Qorti Ewropea kienet waslet għall-konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita' u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-benefiċċju biss f'dawk il-każijiet u f'dawk iċ-ċirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda prinċipju universali. Isegwi għalhekk li dawn id-deċiżjonijiet u d-deċiżjonijiet l-oħra tal-Qorti Ewropea kkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f'dawk il-kawzi partikolari-*inter partes;*

8. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GHALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjoni kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

Rat ir-Risposta tal-Intimati Mario u Salvina konjuġi Camilleri preżentata fil-5 ta' Awwissu 2020 li permezz tagħha wieġbu s-segwenti:-

1. Illi din hi kawża ta' natura kostituzzjonali kif jixhdu it-talbiet imma l-atturi għażlu (għar-ragunijiet tagħhom) li jużaw il-forma ta' Rikors Guramentat. Il-liġi trid li tali kawżi siru permezz ta' Rikors u ir-risposta għalihom tkun waħda sempliċi u mhux Risposta Guramentata. Ukoll għalhekk l-atturi jisvijaw lill-konvenuti kollha (speċjalment l-esponenti) li huma iridu jirrispondu fi żmien għoxrin jum meta dan ma huwiex il-każ. Għalhekk l-esponenti qed jeċċepixxu in-nullita' tal-proċedura;

2. Illi qabel xejn l-attriċi trid tipprova it-titolu tagħha u tipprova ukoll li ma hemm ebda sidien oħra tal-fond mertu tal-kawża u trid tipprova li l-attriċi waħedha hija s-sid;

3. Illi jekk Giovanna sive Jeanette Pocock mhiex is-sid allura hi m' għandha ebda locus standi f' din il-kawża u l-ġurament mehud minnha hu skorrett u għalhekk ir-rikors huwa null u jekk mhijiex is-sid waħedha allura il-ġudizzju mhux integru;

4. Illi meta miet missier l-attriċi hi rikjesta li tiġi ppruvata is-suċessjoni tagħha għalhekk l-esponenti iridu jassikuraw ruħhom li jekk xi ħadd ser jieħu xi kumpens dan imur biss għand is-sidien u is-sidien kollha u mhux għand ħaddiehor li lilu ma jispetta ebda kumpens. Il-Qorti ma tistax tordna ħlas ta' lezjoni lil persuni li mhux intitolati;

5. Illi rigward it-theddid insinwat fir-rikors ġuramentat, il-konvenuti jiċħdu l-allegazzjonijiet bil-qawwa. Din it-tip ta' allegazzjoni issa qed isir popolari ma' sidien li jivvintaw dawn it-tip ta' allegazzjonijiet sabiex jipprofittaw irwieħhom mis-sistema ġudizzjarja. Ma hemm ebda prova li missier l-attriċi kien b' xi mod imġiegħel li jaċċetta lill-inkwilini. Dan il-fatt ma jistax jiġi preżunt, kif qed tippretendi l-attriċi, imma jrid jiġi pruvat bħal kull ħaġa oħra li tidħol fil-Qorti. Anzi irid jingħad li jekk is-sidien tul ħajjithom ma kienu qalu xejn dwar dan, hu evidenti li huma kienu kuntenti li il-propjeta' tintuża minn min kien fil-bżonn.

6. Illi fl-ewwel paġna tal-ktieb tal-kera (kopja hawn annessa u mmarkata bħala **Dok A**) hemm kitba li tikkonferma il-ħlas tal-ewwel kera. Il-kitba f' dik il-faċċata hi tan-Nutar Dr. Joseph Darmanin waqt li il-firma hi ta' Joseph Cutajar (missier l-attriċi). Fil-paġni sussegwenti il-konferma tal-kera hija miktuba minn Joseph Cutajar u ffirmat ukoll minnu stess (kopja hawn annessa u mmarkata bħala **Dok B**). Allura mis-sena 1991 sas-sena li miet is-sur Cutajar qatt ma wera rieda biex iwaqqaf il-kirja tant li l-esponenti qatt ma kellhom problemi miegħu.

7. Illi huwa inverosimili li in-Nutar Darmanin kien ser jippermetti sid li jiġi mhedded biex jagħti b' kera fond kontra ir-rieda tiegħu;

8. Illi il-Qorti Kostituzzjonali ma tistax tintuża bħala Qorti ordinarja biex talloka danni. Hu għalhekk li l-attriċi tipprova tisvija lil kulħadd billi tuża Rikors Guramentat għall-kawża kostituzzjonali biex mingħaliha tħallat dak li hu ta' indole ċivile travestit bħala ta' indole kostituzzjonali. Dan hu skorrett u anke għalhekk it-talbiet ma jistgħux jintlaqgħu;

9. Illi d-drittijiet kostituzzjonali u għalhekk id-dritt għall-kumpens fil-każ tal-ksur tagħhom ma jistax jiġi trasmess lil terzi la "inter vivos" u la "causa mortis". L-attriċi ma tistax titlob għall-kumpens ta' allegat ksur ta' drittijiet li seta sofra missierha jew l-awtur tagħha. Kieku kien il-każ, la darba ma hemmx preskrizzjoni f' dawn il-każijiet, din il-Qorti tista' tiġi assedjata b' kawżi anke ta' dixxendenti ta' antenati li per eżempju ikunu sofrew ksur ta' drittijiet fi żmien il-kavallieri li kienu il-Gvern ta' dak iż-żmien;

10. Illi la darba is-sid oriġinali li ta il-post b' kera lill-konvenuti qatt ma ħass il-bżonn li jagixxi allura dan jista ifisser biss li hu ma kienx qed iqis dawn il-fatti riportati mill-attriċi bħala leżivi tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Hu ried u kien kuntent bil-kirja lill-konvenuti - jista jkun anke għaliex kien jitħassarhom.Ma tistax issa għalhekk tiġi bintu u titlob għal dak li qatt ma ħass il-ħtieġa li jitlob għalih missierha;

11. Illi l-attrici fit-tielet talba tħallat kumpens għall-lezjoni ta' drittijiet fundamentali ma' azzjoni ta' danni – hu evidenti li kien għalhekk li l-attriċi tuża ir-Rikors Guramentat. Imma dan mhux permess mill-liġi – l-attriċi ma messha qatt tħallat waħda mal-oħra. Hi kien messha għażlet triq waħda. Din il-Qorti ma għandhiex tagħti u takkorda danni. Fil-fatt anke fejn il-Qorti issib li jkun hemm sproporzjonalita' bejn il-limitazzjonijiet tad-dritt u il-kumpens, l-istess Qorti qatt ma tuża il-valur lokatizju fis-suq miftuh biex tillikwida il-kumpens xieraq biex jispurga il-lezjoni kostituzzjonali;

12. Illi l-attriċi ma sofriet xejn u ma hemm ebda prova li l-antenati tagħha sofrew għax dan jistgħu jgħiduh biss huma.U kieku tassew ħassew li sofrew xi lezjoni kien ikun jispetta lilhom biss li jagixxu biex jispurgaw il-lezjoni;

13. Illi intant il-konvenuti eċċipjenti użaw il-liġijiet vigenti fil-pajjiż.Dawn il—liġijiet ma sarux minnhom u għalhekk jekk kien hemm lezjoni kostituzzjonali minħabba f' dawn il-liġijiet ma għandhomx ibatu huma.

14. Illi intant ukoll hemm diversi sentenzi li jindikaw li anke fejn il-liġijiet tal-kera ikunu ikkrejaw lezjoni kostituzzjonali l-inkwilini ma għandhomx jiġu imkeccija.U ukoll illum bil-promulgazzjoni u introduzzjoni tall-Art 12B tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta l-attriċi għandha rimedju ġust li jista jissana kull sproporzjonalita' li tkun twettqet minħabba fl-istess liġijiet.

15. Illi għalhekk it-talbiet kif dedotti kontra l-eċċipjenti għandhom jiġu respinti bl-ispejjeż kontra l-attriċi;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta’ Diċembru 2021 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

Punti ta’ fatti

Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 46, “Esther”, Triq Franġisku Buħaġiar, Qrendi.

Joħroġ mill-premessa numru 8 a’ fol 2 li dan il-fond kien ġie konċess b’titolu ta’ enfitewsi temporanju minn ċertu Giuseppe sive Joseph Cutajar a favur ċertu Saviour Mangion. l-kuntratt ta’ din il-konċessjoni ma ġiex preżentat in atti.

Permezz ta’ att ieħor datat 4 ta’ Mejju 1987 (a’ fol 107) l-imsemmi Saviour Mangion biegħ u trasferixxa lil ħuh Carmel Mangion u Pauline Attard iż-żmien li kien fadal minn din il-konċessjoni enfitewtika temporanja fuq il-fond in kwistjoni. Jirriżulta min dan il-kuntratt li tali konċessjoni kienet għal żmien wieħed u għoxrin sena u ġimgħa dekoribbli mill-1 ta’ Novembru tas-sena 1977. Iċ-ċens kien ta’ LM80 fis-sena.

Madwar sitt snin qabel ma għalqet din il-konċessjoni emfitewtika, preċiżament f’Settembru tas-sena 1991, l-imsemmi Giuseppe sive Joseph Cutajar għadda dan il-fond lill-Intimat Mario Camilleri taħt titolu ta’ lokazzjoni. Joħroġ mis-sitt premessa li din il-kirja bdiet fl-1 ta’ Settembru

1991.Dan il-ftehim kien wieħed verbali bil-ktieb tal-kera (ara premessa numru 10 u kopji mill-paġni tal-ktieb tal-kera a' fol 46 sa 49).

Permezz ta' skrittura privata datata 12 ta' Settembru 1991 (a' fol 110), Carmelo Mangion iddikjara li rċieva mingħand l-intimat Mario Camilleri l-ammont ta' LM600 rappreżentanti "*valur ta' parti mill-benefikati minnu magħmula fid-dar Esther, Triq frncesco Buhagiar il-Qrendi li ser tiġi rilaxxata minnu lil Mario Camilleri*." Fl-istess skrittura Mario Camilleri obbliga ruħu li jħallas LM200 oħra "*għas-saldu tal-istess benefikati appena Mangion jirrilaxxa definittivament favur tiegħu il-pussess tal-istess dar.*" Fl-istess skrittura Carmelo Mangion obbliga ruħu illi jirrilaxxa l-pussess tal-fond lil Mario Camilleri mhux aktar tard mit-30 ta' Novembru 1991.

L-Intimat Mario Camilleri għadu, flimkien ma' martu l-intimata Salvina Camilleri, jirrisjedi fil-fond in kwistjoni sal-lum.

Ir-rikorrenti issostni li l-intimati konjuġi Camilleri baqgħu jokkupaw il-fond ope legis b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 (ara premessa numru 12 u t-talbiet fir-rikors promotur kif ukoll dak dikjarat fil-verbal tal-25 ta' Ottubru 2021 a' fol 135).

Jirriżulta mix-xhieda tar-rikorrenti a' fol 100 li l-fond de quo kien ġie dekontrollat "wara li ħarġet il-liġi tad-dekontroll".Ma ġiex preżentat in atti dokument maħruġ għal daqshekk mill-Awtoritá appożita.

<u>Punti ta' Liġi</u>

Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-Rikorrenti qed tilmenta li l-artikolu 3 tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ introdott bl-Att X tal-2009, qed jivvjolaw id-dritt tagħha għat-tgawdija tal-fond 46 Ester, Triq Franġisku Buħaġiar Qrendi sanċit fl-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Dan għaliex jipprekludihom milli jirrifjutaw li ġġeddu, jgħollu jew jvarjaw il-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Di piu' il-Bord huwa prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-istess Kap 69 kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni (jiġifieri qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021). Skont ir-rikorrenti l-fond in kwistjoni ma jissodisfax il-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati. Huma għalhekk qegħdin jiġu mċaħħda l-pussess effettiv tal-fond imsemmi.Dan magħdud mal fatt li l-kera li qed jirċievu kalkolata skont l-Att X tal-2009, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu (ara premessi numru 12 et seq).

Ir-Rikorrenti ilmentaw li b'dan il-mod huma qed iġġorru piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqilhom l-inkwilini Intimati (ara premessi numri 21 u 22).

Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et**, **Qorti Ċivili,Sede Kostituzzjonali, per Imħallef Joseph Zammit McKeon, tat-18 ta' Marzu 2021**; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et, Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali, per Imħallef Francesco Depasquale, tal-20 ta' Ottubru 2021**).

Konsiderazzjonijiet

Il-Qorti se tibda billi tqis it-tieni eċċezzjoni preliminari sollevata mill-Intimata Avukat tal-Istat rigward l-liġi applikabbli li għandha tirregola l-kera tal-fond mertu tal-kawża odjerna.

Kif jemergi mir-rikors promotur u dak dikjarat minnha fil-verbal tal-25 ta' Ottubru 2021 a' fol 135, ir-Rikorrenti ssostni li l-kirja li jgawdu l-Intimati konjuġi Camilleri hija waħda protetta bil-liġi taħt il-Kap. 69. Il-Qorti tifhem li r-Rikorrenti qed tibbaża din l-affermazzjoni tagħha fuq il-fatt li l-kirja in kwistjoni hija waħda volontarja u mhux waħda sfurzata bid-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158.

Jibqa' iżda li l-ftehim volontarju ta' kera li ġie kontrattat bejn l-Intimat Mario Camilleri u l-awtur tar-Rikorrenti huwa eskluż mill-operat of effetti mill-liġijiet speċjali tal-kera, jiġifieri mil-Kap. 69 u mill-Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan għaliex, kif qalet ir-rikorrenti stess , il-fond in kwistjoni ġie dekontrallat ai termini tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (a' fol 100).

Hekk kif jiddisponi l-artikolu 5 tal-Kap. 158, "*id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mil-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3*".

Skont ir-Rikorrenti, il-fond in kwistjoni ġie dekontrollat hekk kif ħarġet il-liġi tad-dekontroll (ara xhieda a' fol 100). Jista jingħad għalhekk li l-kera tal-fond ġiet dekontrollata mill-liġijiet speċjali msemmija sa mil-bidu tagħha. Dan ifisser li si tratta ta' kirja li hija bla dubbju regolata minn il-Kap. 158, preċiżament minn artikolu 5. Din il-Qorti diga' kellha opportunita' tippronunzja ruhha f'dan ir-rigward **f'Sentenza tas-26 ta' Ġunju, fl-ismijiet Paul Farrugia vs Avukat Ġenerali Salvina Grech .**

Il-Qorti għalhekk sejra tilqa’ t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Ladarba l-ilment kostituzzjonali huwa bbażat fuq applikazzjoni ħażina tal-liġi, il-Qorti hija prekluża milli tqis it-talbiet tar-Rikorrenti. Tabilħaqq il-Qorti ma tista tagħmel xejn ħlief li tilqa’ it-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat u tiċħad l-ewwel talba għall-applikazzjoni tal-artikolu 3 tal-Kap. 69. Konsegwentament tiċħad ukoll it-talbiet rimanenti tal-promotur tal-ġudizzju.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta’ u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa’ t-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat Ġenerali.

Tiċħad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż jitħallsu mir-Rikorrenti Giovanna sive Jeanette Pocock.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur