FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF
ONOR. IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 16 ta' Jannar, 2023

Kawża Nru. 12

Rik. Nru. 114/2022 ISB

Mary Grech (ID. 39233M)

Vs

(i) Avukat tal-iStat, u

(ii) Edith Cachia (I.D. 642561M), Lilian Wismayer (I.D. 740554M), Dottor Edwin Mintoff (I.D. 452158M), Anne McKenna (I.D. 435949M) personalment u f'isem u in rappreżentanza ta' Melida Frendo mart Dottor David Frendo (I.D. 454236M) u ta' Lorenza Doe mart Leslie Doe (I.D. 057332M), Yana Bland Mintoff (I.D. 706451M), Mary Anne Carbonaro (I.D. 249338M), Daniel Mintoff (I.D. 194422M), Christopher Mintoff (I.D. 432486M), Stephanie Mintoff (I.D.

4391M), Josephine Mintoff (I.D. 294426M), Marcelle Mangion (I.D. 250856M)

(iii) FLM Developers Limited (C-47192)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' Mary Grech, tal-24 ta' Frar 2022, li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

i. *Tiddikjara illi l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili (Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta) hija vjolattiva tad-drittijiet tal-esponenti protetti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għar-raġunijiet suesposti;*
ii. *Tiddikjara li l-fatti suesposti jammontaw għal vjolazzjoni tad-drittiejit propjetarji tal-esponenti protetti taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
iii. *Tiddikjara għalhekk illi l-bejgħ (tal-propjeta' in mertu) a tenur tal-Artikolu 495A skedat ghal nhar it-28 ta' Frar 2022 bejn il-partijiet (ħlief għall-Avukat tal-iStat) ser ikun in vjolazzjoni tad-dritt tal-esponenti protett taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għar-raġnijiet suesposti;*
iv. *Tannulla u tirrevoka s-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet:* ***Edith Cachia et vs Mary Grech, Rikors numru 346/2016/1 , deċiża fl-1 ta' Frar 2022****, kif ukoll is-sentenza fi Prim'istanza fl-istess ismijiet,* ***Rikors numru 346/2016*** *deċiża nhar il-15 ta' Lulju 2021;*
v. *Konsegwentament, jekk kemm-il darba il-bejgħ ikun sar meta din il-Qorti tiġi biex tagħti deċiżjoni, tannulla u tirrexxindi l-istess kuntratt ta' bejgħ u tordna lill-intimati (ħlief għall-Avukat tal-iStat u x-xerrej prospettiv intimat) ibiegħu l-propjeta` 5 u 6 Triq San Luqa, Marsaskala lir-rikorrenti għall-istess prezz illi kienet ser tixtri t-terza persuna;*

vi. Tillikwida ammont ta' kumpens rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji għall-vjolazzjoni imsemmija;

vii. Tikkundanna llill-Avukat tal-iStat iħallas il-kumpens hekk illikwidat;

viii. Tagħti kull ordni u provvediment li jidrilha li huwa xieraq u opportun.

U dan wara illi ppremettiet:

*i. Illi din il-kawża qed issir wara li ġie deċiż appell li intavolat l-esponenti minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet Edith Cachia et vs Mary Grech, liema sentenza ngħatat fil-15 ta' Lulju 2021. L-appell imsemmi ġie deċiż fl-1 ta' Frar, 2022 (Appell Numru **349/2016/1**) u permezz tiegħu ġew miċħuda l-aggravji rispettivi tal-esponenti fl-intier tagħhom, b'dan illi għalhekk ġiet ikkonfermata s-sentenza tal-Ewwel Qorti.*

ii. Illi fost l-aggravji rispettivi li kienet qajmet l-esponenti appellanta, ikkonkorrew uħud ta' natura kostituzzjonali fejn l-esponenti propju lmentat mill-fatt illi kienu ser jiġu leżi d-drittijiet fundamentali tagħha, senjatament dak sanċit taħt il-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan b'konsegwenza tal-bejgħ li awtorizzat l-Ewwel Qorti.

iii. Illi l-fatti saljenti rigward dan il-bejgħ, u l-proċeduri in Prim' Istanza huma s-segwenti:

a) *Il-partijiet (barra l-Avukat tal-iStat u FLM Developers Limtied) huma lkoll kompropjetarji ta' diversi propjetajiet imnissla minn wirt tal-antenati tagħhom, inkluż il-propjetajiet mertu ta' din il-kawża, u ċioe' l-propjetajiet bin-numru 3, 4, 5 u 6 Triq San Gużepp, Marsascala u 4, 5, 6 Triq San Luqa Marsascala flimkien ma' biċċa art tal-kejl ta' ċirka 47m.k li tifforma parti integrali mill-propjeta` numru 6 (ħaġa li tirriżulta ictu oculi addirittura mill-kawża mortis ta' Marianna Micallef, Giovanna Lautier, Lawrence Mintoff u Raymond Mintoff).*

b) *Fl-1985, uħud mill-werrieta relattivi, kienu bdew proċeduri quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ għall-Qsim Tal-Wirt, u ċioe' l-arbitraġġ bin-numru uffiċjali 1/1985, sabiex il-wirt jinqasam.*

c) *Minkejja dan, tali proċeduri sfaw stultifikati minħabba diversi kumplikazzjonijiet li nqalgħu matul il-perkors tal-arbitraġġ. Minħabba f'hekk il-proċeduri kienu baqgħu sine die waqt illi l-werrieta kollha kienu qed jesploraw il-possibilita` ta' qbil bonarju fuq il-qsim tal-istess wirt.*

d) *Fil-fatt, fl-14 ta' Gunju 1999, ġie ffirmat ftehim bejn il-werrieta li permezz tiegħu ġie kkristallizzat pjan għall-qsim tal-wirt. Madanakollu, għal xi raġuni, il-wirt baqa' ma nqasamx skont kif kontemplat fl-istess ftehim.*

e) *Sussegwentement, ossia f'Diċembru tal-2014, il-werrieta kollha kienu ftehmu fuq il-qsim tal-wirt u fil-fatt iffirmaw skrittura quddiem Nutar sabiex ikkristallizzaw mill-ġdid tali qbil sakemm ikunu jistgħu jagħmlu l-arranġamenti neċessarji sabiex dan il-ftehim jiġi rifless f'att pubbliku. Din l-iskrittura, datata l-4 ta' Diċembru 2014, kienet tipprovdi li l-att pubbliku kellu jsir sas-27 ta' Frar, 2015.*

f) *Filwaqt illi l-kawża għad-diviżjoni baqgħet pendenti (iżda sine die minħabba l-ftehim milħuq fl-1999 u rinovat fl-2014), il-ftehim insemmi beda jiġi implimentat, fis-sens illi l-ġoiellerija formanti parti mill-istess wirt ġiet stmata u mqassma skont l-istess ftehim u ġew ikkreati lots tal-propjetajiet sabiex dawn jitellgħu bil-polza u b'hekk ikun stabbilit min għandu jieħu liema propjeta`.*

g) *Fil-konfront tal-esponenti, pero, peress illi kienet ħadmet ħafna għall-familja, fis-sens illi kienet ħadet fuqha r-responsabbilita` li tipproċedi ġudizzjarjament kemm fil-konfront ta' inkwilini, kemm fil-konfront ta' squatters, kif ukoll fil-konfront tal-Gvern, għall-ġid tal-propjeta` komuni, il-werrieta l-oħra kienu kkonċedewlha x-xelta tal-propjetajiet ġewwa Marsascala li l-esponenti xtaqet iżżomm għaliha, u dan qabel ma ttellgħu l-poloz relattivi.*

h) *F'dan ir-rigward, l-esponenti kienet fil-fatt għażlet il-propjeta' numru 6, f'Triq San Luqa, Marsaskala u dan primarjament għaliex l-istess*

propjeta` kienet mikrija lilha għal żmien twil. Din l-offerta kienet magħmula mill-familja kollha, u kullħadd kien jaf biha u addirittura kien qabel fuqha.

i) *Kienu ttellgħu l-lots l-oħra, tant li l-esponenti kien imissha in-numru 5 u in-numru 6 f'Triq San Luqa, Marsaskala.*

j) *Kien biss wara li ttellgħu l-lots li t-tfal ta' ħutha (għaliex il-ġenituri taghhom kienu laħqu mietu), bdew jaqilgħu l-problemi. Speċifikament bdew jallegaw illi biċċa art biswit il-propjeta` numru 6, Triq San Luqa, Marsaskala ma kinitx inkluża fil-lots li kienu qablu fuqhom, u li għalhekk, jekk l-esponenti riedet teħodha kellha tħallas €36,090 żejda (fuq il-prezz oriġinali) għaliha.*

k) *L-esponenti ma aċċettatx din l-allegazjoni għaliex fil-fatt din il-biċċa art kienet dejjem tifforma parti mill-propjeta` numru 6, fi Triq San Luqa, Marsaskala, tant illi fil-valutazzjoni mogħtija mir-rikorrent Perit Christopher Mintoff, huwa niżżel il-propjeta` bħala "No.6 Triq San Luqa Marsascala + land".*

l) *Sabiex din il-kwistjoni tingħalaq darba għal dejjem, l-esponenti kienet offriet illi tħallas €18,045 żejda għall-art in kwistjoni, u ċioe' nofs dak illi kienu qed jippretendu l-werrieta l-oħra; iżda l-werrieta l-oħra baqgħu ma taw ebda rispsota lill-esponenti f'dan ir-rigward.*

m) *Filwaqt illi kienu għaddejin dawn in-negozjati sabiex sa fl-aħħar isir il-kuntratt ta' diviżjoni, l-esponenti ġiet infurmata, ħin bla waqt, permezz ta' ittra datata 4 t'April 2016 illi l-werrieta l-oħra kienu ser ibiegħu l-propjeta` li kienet miżmuma in komuni bejniethom, kif stqarru li kellhom dritt jagħmlu taħt l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Civili. F'dan ir-rigward ir-rikorrenti saret taf illi kien ġie patwit konvenju bejn l-intimati kopropjetarji u l-intimata l-oħra f'dawn il-proċeduri, u ċioe' FLM Developers Limited, fl-20 t'April, 2016, illi għal kull buon fini jiġi rilevat li qed tiġi nkluża bħala parti f'dan il-proċeduri in vista tat-talbiet tar-rikorrenti u għall integrita tal-ġudizzju.*

n) *L-esponenti kienet ferm sorpriża, għaliex dejjem kien hemm qbil bejn il-werrieta li l-propjeta` tinqasam skont ir-rieda tal-ġenituri tagħhom u mhux illi tinbiegħ, u speċjalment mhux b'dan il-mod; b'hekk hija dejjem assumiet illi jekk għal xi raġuni jew oħra in-*

negozjati ta' bejniethom għall-qsim tal-wirt ma kienux ser jirnexxu, kienu lkoll ser jirrikorru għall-proċeduri li kienu ħallew in abeyance quddiem it-Tribunal tal-Arbitraġġ għall-Qsim tal-Wirt. Madanakollu, il-proċess relattiv intilef b'dan illi il-proċeduri ma segħtux jitkomplew.

o) *Wara l-ittra tal-4 t'April 2016, l-esponenti ma semgħet xejn iżjed u assumiet illi l-ittra kienet biss manuvra tal-werrieta l-oħra biex iġieghluha taċċetta li tħallas €36,090 għall-biċċa art li fuqha kellhom disgwit. Iżda fid-19 t'April 2016, kienet sabet ittra mitfugħa (u mhux impustata) fil-letterbox tagħha min-Nutar Dorianne Arapa (datata 15 t'April 2016) li x'aktarx ġiet mħollija fil-letterbox tal-esponenti għall ħabta tas-7 ta' filgħaxija, fejn ir-rikorrenti infurmaw lill-esponenti li l-għada (16 t'April 2016) kienu ser jiffirmaw konvenju. L-ittra stqarret illi kien hemm l-abbozz tal-konvenju mehmuż miegħu, pero l-abbozz ma kienx hekk mehmuż. L-ittra kienet teżiġi wkoll illi l-esponenti għandha tattendi għall-iffirmar tal-konvenju in kwistjoni mingħajr hija ma kienet għadha lanqas biss rat il-kontenut tal-istess.*

p) *In vista ta' dan, l-esponenti kienet ċemplet lin-Nutar biex titlobha l-abbozz, iżda n-Nutar sempliċiment qaltilha tikkuntattja l-avukat tagħha. Din kienet l-unika darba li n-Nutar Dottor Arapa kellha xi forma ta' kuntatt mal-esponenti. Di fatti, l-esponenti sa minn dejjem ċaħdet illi Dottor Arapa qatt kellmitha jew ċemplitlha biex tinfurmaha dwar il-konvenju prospettiv jew biex tiddiskuti l-istess, u dan kuntrarjament għax-xhieda li taw uħud mir-rikorrenti fil-kawża in Prim' Istanza.*

q) *L-għada, l-esponenti bagħtet ittra uffiċċjali 1305/2016 fejn infurmat lill-intimati kopropjetarji illi ma kinitx għadha infurmata bil-kundizzjonijiet tal-konvenju, u wisq anqas bil-prezz li għalih kienu bi ħsiebhom ibiegħu, u li l-ittra tagħhom ma kellhiex kopja tal-konvenju anness magħha, b'dan illi l-esponenti kienet ser tkun serjament ippreġudikata kemm-il darba l-intimati kopropjetarji pproċedew bil-bejgħ.*

r) *Ftit jiem wara (fid-29 t'April 2016) l-intimati kopropjetarji intavolaw proċeduri ai termini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.*

s) *Illi l-esponenti kienet laqgħet għal din l-azzjoni billi eċċepiet illi:*

- *Kien għad hemm proċeduri għadejjin għall-qsim tal-wirt u allura wieħed mill-elementi neċessarji sabiex tkun tista' ssir azzjoni taħt l-Artikolu 495A kienet nieqsa;*
- *L-azzjoni kienet monka peress illi ma kinex hemm anness magħha prospett, kif trid il-liġi;*
- *L-azzjoni kienet intempestiva peress illi kienu għadhom għaddejjin trattattivi sabiex il-wirt jinqasam bejn il-werrieta bonarjament;*
- *Kien hemm kontradizzjoni fir-rikors promotur dwar l-ishma;*
- *Kien hemm element ieħor tal-azzjoni 495A nieqes peress illi ma kienx minnu li l-kompropjetarji naqsu milli jiftiehmu dwar il-bejgħ tal-propjeta` in kwistjoni u dan stante li qatt, fil-fatt, ma ġie diskuss il-bejgħ tal-propjetajiet pertinenti għall-eredita` tal-antenati;*
- *Jekk dawn il-propjetajiet jinbiegħu, l-assi tal-eredita` ma jkunux iktar komodament diviżibbli u għalhekk ikollhom jinbiegħu bil-leċitazzjoni;*
- *Jekk l-esponenti kienet taf illi ser tinbiegħ il-propjeta` in kwistjoni, kienet toffri li tixtri l-istess propjeta` hi stess;*
- *Hija lesta toffri għaxart elef (€10,000) iktar fuq il-prezz miftiehem mir-rikorrenti sabiex tixtri l-propjeta` hi stess;*
- *Il-Qorti kellha tistabilixxi l-valur tal-propjeta` hija stess; u li*
- *Ma kellhiex tbati l-ispejjeż tal-proċeduri stante li hi dejjem kienet disposta li tgħaddi għall-qsim tal-wirt.*

t) *Illi l-Ewwel Qorti ddeċidiet il-proċeduri in Prim Istanza favur l-intmati (dak iż-żmien rikorrenti) kopropjetarji, u ċioe' billi ordnat il-bejgħ tal-propjetajiet in kwistjoni, caħdet l-eċċezzjonijiet kollha tal-esponenti u ordnat illi kull parti għandha tbati spejjeż daqs is-sehem tagħhom fil-propjeta`. L-esponenti sussegwentement interponiet appell minn dina s-sentenza.*

u) *Illi qabel is-smigħ tal-appell surriferit, li eventwalment ġie miċħud fil-mertu, ir-rikorrenti kienet addirittura resqet rikors fejn talbet referenza*

kostituzzjonali in linea ta' wieħed mill-aggravji li hija qajmet u li permezz tiegħu argumentat illi:

il-propjetajiet in kwistjoni qegħdin jittieħdu mingħand l-esponenti, skont il-liġi, iżda mhux fl-interess pubbliku, iżda fl-interess speċifiku ta' individwi, u ċioe' r-rikorrenti. Il-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedmen ma tikkontemplax bħala eċċezzjoni għar-regola, li propjeta` tista' tittieħed mis-sid fl-interess ta' persuna privata u għalhekk huwa sottomess illi bil-bejgħ kif propost, kontra r-rieda tal-esponenti, id-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-propjeta` ser tiġi leża.

v) *Illi madanakollu, it-talba għal referenza kostituzzjonali tantieħor ġiet miċħuda u propju għalhekk, ir-rikorrenti għażlet li tirrikorri għal dawn il-proċeduri sabiex tfittex rimedju għal vjolazzjoni li hija qed iġġarrab b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, illi abbażi tiegħu hija ser tisfa imċaħħda mid-drittijiet li tgawdi fuq il-propjeta` mertu tal-proċeduri msemmija, qua ko-propjetarja tal-istess. Di fatti, l-Onorabbli Qorti tal-Appell, fl-ogħti tas-sentenza tagħha, iffissat data għall-publikazzjoni tal-kuntratt sabiex ikun jista' jsir il-bejgħ tal-propjeta` in kwistjoni skont dak illi oriġinarjament iddeċidiet il-Qorti in Prim' Istanza.*

iv. *Illi fl-isfond tas-suespost, ir-rikorrenti tirrileva qabel xejn, fuq skorta ta' sentenzi tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, illi meta tiġi mistħarrġa leżjoni ta' dritt għat-tgwadija ta' propjeta` għandu jiġi kkunsidrat: 1) jekk kienx hemm interferenza fid-dritt tas-sid tal-propjeta`; 2) jekk l-istess interferenza kinitx legali; 3) jekk kinitx maħsuba għal skop leġittimu; u finalment 4) jekk kinitx neċessarja f'soċjeta` demokratika. Għalhekk, fost il-kunsiderazzjonijiet li huma neċessitati, jeħtieġ jiġi mgħarbul jekk f'tali interferenza jissussistix bilanċ adegwat bejn l-għan ewlieni illi jrid jintlaħaq u l-impatt konsegwenzjali li din ser ikollha fuq id-dritt tal-individwu.*

v. *Illi l-esponenti, kif ġja kienet għamlet qabel, tirrileva li għalkemm it-teħid tas-sehem li hija għandha fil-propjeta` ser isir in forza ta' liġi, u ċioe l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Civili, u li tali liġi ġiet promulgata għal skop leġittimu, jekk hija tiġi mġiegħla tbiegħ is-sehem tagħha fil-propjeta` in*

mertu kontra r-rieda tagħha, dan ma jista' qatt jikkwalifika bħala teħid neċessarju f'soċjeta` demokratika, u dan għar-raġunijiet spjegati aktar 'l-isfel.

vi. *In primis, huwa ribadit illi l-prinċipju ta' neċessita` f'soċjeta` demokratika dejjem tqies mill-Qorti Ewropea li jfisser illi f'kwalunkwe sitwazzjoni fejn hemm interferenza fid-dritt ta' sid ta' propjeta`, ikun inżamm il-bilanċ rikjest bejn id-drittijiet tal-istess sid u l-interess pubbliku. Sfortunatament pero, f'dan il-każ jirriżulta illi l-interferenza fid-dritt tar-rikorrenti hija waħda sproporzjonali għall-aħħar għaliex il-liġi illi invokaw il-kopropjetarji l-oħra, ossia l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, tonqos għal kollox milli ssib bilanċ adegwat bejn il-ħarsien tad-drittijiet tal-partijiet kollha u l-interess pubbliku.*

vii. *Illi huwa paċifiku li l-iskop intrinsiku tal-imsemmi Artikolu 495A huwa msejjes fuq żewġ binarji. Fl-ewwel lok, tali dispożizzjoni hija intiża biex jiġi evitat l-ispezzettar inutili ta' ishma fi propjetajiet miżmuma in komuni, u konsegwentament biex jiġi eliminat ir-riskju li tali propjetajiet jibqgħu vakanti, u biex b'hekk jiġi kkonsolidat mill-ġdid it-titolu fuq l-istess. Fit-tieni lok, l-artikolu huwa intiż ukoll bħala rimedju sabiex fejn hemm maġġoranza ta' kopropjetarji li ma jixtiequx jibqgħu in komunjoni, dawn ikunu jistgħu ifittxu, arbitrarjament u mingħajr il-kunsens tas-sidien kollha, il-bejgħ tal-propjeta` relattiva għal prezz xieraq.*

viii. *Madanakollu, dak illi kjarament jonqos milli jagħmel l-artikolu surriferit, u kwalunkwe liġi oħra, huwa illi multo magis iqis u jiżen id-drittijiet ta' dak il-kopropjetarju li, għad li jinsab f'minoranza stante li ma huwiex konkordi mal-bejgħ tal-propjeta`, tantieħor għandu dritt fuq il-propjeta` in kwistjoni; dritt li jista' jiġi rispettat mingħajr ma jiġu mfixkla l-interessi u x-xewqat ta' dawk il-kopropjetarji l-oħra li talvolta jiddeċiedu illi jiddisponu mill-ishma tagħhom; dritt li madanakollu qed jiġi mittiefes tramite liġi li hija mankanti mill-elementi neċessarji sabiex kwalunkwe teħid forzjuż ordnat jew magħmul abbażi tagħha ikun wieħed neċessarju kif titlob il-każistika.*

ix. *Illi huwa prinċipju assodat fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, illi wieħed mit-testijiet illi qorti ta' indoli kostituzzjonali għandha tistħarreġ sabiex tiddetermina teżistix vjolazzjoni o meno huwa jekk setax ikun hemm miżura li kienet tkun ta' inqas interferenza fid-drittijiet tas-sidien u jekk kienx hemm triq oħra sabiex l-iStat jottjeni l-istess riżultat, liema triq kienet tkun ta' inqas fastidju w pregudizju għas-sid in kwisjtoni.*

x. *Illi huwa sottomess illi l-bilanċ rikjest kien jintlaħaq faċilment kemm il-darba l-liġi kienet tipprospetta jew tikkonċedi xi dritt ta' prelazzjoni favur il-kopropjetarju li jixtieq jakkwista l-ishma ta' dawk li m'għadx għandhom interess jibgqħu fi stat ta' komunjoni, kif propju tixtieq tagħmel ir-rikorrenti. Iżda l-liġi hija kompletament siekta f'dan ir-rigward, b'dan illi ma teżisti ebda dispożizzjoni legali illi takkorda xi dritt simili lis-sid dissendenti illi jakkwista l-ishma tas-sidien l-oħra - li akkost ta' kollox jixtiequ jbiegħu - għal prezz li huwa ekwivalenti għal, jew aħjar minn, offerti oħra li dawn tal-aħħar jirċievu u li jikkunsidraw bħala aċċettabbli. Minflok, li tagħmel il-liġi huwa li tiffavurixxi sid fuq ieħor, ossia li tagħti preċedenza lid-drittijiet ta' indivdwu partikolari fuq id-drittijiet ta' kopropjetarju iehor bħalu (u dan bi ksur tal-Artikolu 17 tal-Konvenzjoni Ewropea).*

xi. *Illi li kieku l-leġislatur ħaseb għal xenarji simili, dan kien indubitament iwassal sabiex l-ebda kopropjetarju ma jsofri preġudizzju, bħal ma ġara fil-każ in kwistjoni, u dan għalliex kien jiġi eliminat kull element ta' intralċjar fuq id-drittijiet fundamentali li jista' jgawdi sid illi ma jixtieqx ibiegħ (u lu huwa dispost jakkwista l-ishma l-oħra) iżda li, fil-kuntest legali preżenti, qed jiġi sfurzat jagħmel propju dan. Dan filwaqt illi l-iskop aħħari tal-Artikolu 495A, ċioe' l-ħarsien tal-interess pubbliku, kien jiġi sodisfatt b'mod ampju xorta waħda, u x-xewqat tas-sidien l-oħra illi jixtiequ jbiegħu l-ishma tagħhom tantieħor jiġu rispettati.*

xii. *Illi b'hekk il-possibbilta` li s-sid jixtri l-propjeta` intiera għal prezz ekwivalenti jew aħjar – kif offriet l-esponenti – kienet tkun miżura ta' ħafna inqas interferenza fid-drittijiet tas-sidien, fejn il-maġġoranza, xorta kienu jbiegħu ladarba ma xtaqux jibqgħu fi stat ta' komunjoni, u fejn is-sid*

dissendenti jkun jista' jakkwista ladarba jkun irid iżomm il-propjeta` in kwistjoni.

xiii. *Huwa propju għalhekk illi l-interferenza (ai terimini tal-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta) fid-dritt ta' sid li jixtieq jibqa' propjetarju ta' fond komuni, u li huwa lest iħallas prezz xieraq lill dawk li ma' jifdlilhomx interess jibqgħu fi stat ta' komunjoni, huwa wieħed manifestament sproporzjonat, u li jeżorbita minn kull bilanċ raġjonevoli li għandu jinżamm bejn id-drittijiet rispettivi tal-partijiet u l-interess pubbliku. Fuq kollox, u kif diġà ritenut, l-iStat għandu obbligu illi jassigura li kwalunkwe interferenza fid-dritt ta' individwu tkun raġjonevoli w ġustifikata, b'dan illi fejn hu possibbli tali interferenza għandha tiġi evitata, jew ta lanqas attenwata sal-għola grad possibbli.*

xiv. *Illi dan magħdud, ir-rikorrenti tfakkar illi fil-każ in diżamina hija kienet ripetutament esprimiet ix-xewqa tagħha (mal-bqija tal-kopropjetarji) li takkwista l-fond in kwistjoni. Tant hu hekk, kienet saħansitra ressqet offerta li eċċediet il-prezz tal-bejgħ patwit bejn il-kopropjetarji msemmija u l-intimata FLM (klandestinament u mingħajr il-kunsens tagħha) b'madwar għaxart' elef Ewro.*

xv. *Din il-proposta pero ma ġietx akkolta, kemm għal raġunijiet li huma magħrufa biss lill-intimati kopropjetarji, u kemm għaliex sa dak iż-żmien dawn kienu laħqu daħlu f'konvenju (mingħajr ma mqar infurmaw lir-rikorrenti u addirittura waqt li din kienet għadha taħt l-impressjoni li ftehim bonarju ta' diviżjoni milħuq bejn il-partijiet kien qed jiġi attwat). Dan seħħ minkejja li, mhux talli l-intimati kopropjetajri ma kienu ser isofru l-ebda preġudizzju li kieku aċċettaw, iżda kienu ser jirċievu prezz aqwa mingħand ir-rikorrenti.*

xvi. *Agħar minn hekk pero jibqa' l-fatt illi l-kopropjetarji l-oħra kienu jafu ben tajjeb, anke qabel ma ffirmaw il-konvenju li permezz tiegħu fthiemu li jbiegħu l-propjeta' in mertu lil intimata FLM Developers Limited, illi r-rikorrenti xtaqet takkwista l-propjeta.*

xvii. *Illi huwa propju f'dan ir-rigward li r-rikorrenti tħoss illi l-liġi fl-istat preżenti tagħha, filwaqt li tat rimedju effettiv lill-kopropjetarji l-oħra, għamlet dan a skapitu tad-drittijiet li għandha r-rikorrenti stess, inkluż billi naqqset milli tipprovdi għall-protezzjoni tal-interessi li din seta kellha bħala sid daqs l-oħrajn.*

xviii. *Illi f'dan l-ambitu wkoll u kif ġja ngħad, l-esponenti tikkontendi li l-bejgħ tal-propjeta` in mertu, kif awtorizzat mill-Qorti in Prim' Istanza, mhuwiex ser jikkwalifika bħala teħid neċessarju f'soċjeta` demokratika. Ultimament, huwa ormai stabbilit illi l-prinċipju ta' neċessita` f'soċjeta` demokratika dejjem ittieħdet mill-Qorti Ewropea li tfisser illi f'kwalunkwe sitwazzjoni fejn hemm interferenza fid-dritt ta' sid propjetà` jeħtieġ jintlaħaq bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess pubbliku.*

xix. *Dan kollu qed iwassal għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha kif stabbilit taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll għall-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem..*

xx. *Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jingħad wkoll illi t-teħid tal-propjeta' tal-esponenti m'huwiex fl-interess pubbliku.*

xxi. *Illi f'dan ir-rigward ssir referenza għas-sentenza fil-kawża deċiża mill-Qorti tal-Appell Civili Superjuri fit-30 ta' Diċembru, 1993 fl-ismijiet Dr Carmelo Vella et vs Is-Segretarju tad-Djar et [LXXVII-II-390] fejn ingħad:*

"Il-pubbliku nteress li f'ismu jittiehdu dawn id-decizjonijiet u jsiru dawn l-atti mill-awtorita` pubblika – emanazzjoni tar-res pubblica, l-universalita` tar-res li fiha jingabar il-gid komuni tac-cittadini kollha, u ghal-liema gid komuni huma diretti l-ligijiet – qatt ma jista' jkun riferit ghal kwalsiasi interess privat. L-interess huwa dejjem privat meta m'ghandux applikazzjoni ghall-generalita` tac-cittadini, ta' l-universalita` tal-pubbliku fl-istat." (enfasi tal-esponenti)

xxii. *Illi in oltre u mingħajr preġudizzju għas-suespost, ma hemm ebda lok għal dubbju li l-bejgħ ta' sehem l-esponenti appellanta f'din il-propjeta` ser jibbenefika lir-rikorrenti appellati biss, u mhux lill-"universalita` tal-pubbliku fl-istat" u għalhekk, bejgħ sfurzat ta' sehem l-esponenti f'din il-propjeta` ser jammonta għal teħid illeġittimu tal-propjeta` tal-esponenti billi ma jkunx qiegħed isir fl-interess pubbliku u għalhekk, tali bejgħ ma jkunx neċessarju f'soċjeta` demokratika.*

xxiii. *Illi di piu, u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ttenni li s-segwenti fattwalitajiet, u ċioe':*

a) *li kien hemm ftehim privat illi kien qiegħed jiġi implimentat dwar il-qasma tal-wirt u li allura l-esponenti kellha aspettazzjoni leġittima li tali ftehim kien ser jiġi rispettat;*

b) *li l-esponenti kienet ingħatat l-għażla prima tal-propjetajiet ereditarji, propju għaliex kienet ħadmet ħafna għall-ġid komuni fejn addirittura intrigat illi tieħu fuqha l-obbligu tieħu ħsieb il-proċeduri neċessarji sabiex tiddefendi l-assi ereditarji minn squatters, inkwilini u anke minn interferenzi tal-Gvern. Din il-propjeta` in kwistjoni kienet l-għażla tal-esponenti propju għaliex din kienet ilha żmien twil tgħix ġewwa l-propjeta` in kwistjoni taħt titolu ta' kera.*

xxiv. *Illi għalhekk huwa wkoll sottomess illi jekk jiġi sfurzat il-bejgħ ta' din il-propjeta`, l-esponenti ser tkun mċaħħda mill-aspettativa leġittima tagħha (protetta bħala "possediment" hekk skont l-Konvenzjoni Ewropea) li l-ftehim ffirmat mill-partijiet kollha jkompli jiġi implimentat, u ċioe' li d-dar fejn kienet ilha tgħix għal diversi snin kienet ser tiġi assenjata lilha fid-diviżjoni tal-assi patrimonjali; u dan mingħajr kumpens ġust għal tali caħda, u wisq anqas fl-interess pubbliku.*

xxv. *Illi kontestwalment ma din il-kawza, ir-rikorrenti qegħda tippreżenta wkoll rikors separat, li qed jiġi ntavolat b'urġenza, fl-atti ta' din il-kawża u li permezz tieghu hija qeghda titlob illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha*

sabiex permezz ta' miżura ad interim twaqqaf il-bejgħ tal-propjeta mertu ta' dawn il-proċeduri, liema bejgħ hu skedat illi jsir nhar it-28 ta' Frar 2022.

Rat ir-rikors b'urġenza tar-rikorrenti Mary Grech, intavolat fil-25 ta' Frar 2022 (fol 15) li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti l-mizura interim hemmek mitluba.

Rat id-digriet tagħha tal-25 ta' Frar 2022 (fol 19), li permezz tiegħu ordnat in-notifika tar-rikors b'urġenza intavolat fil-25 ta' Frar 2022 lill-kontro-parti b'jumejn żmien għar-risposta.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-iStat intavolata fl-4 ta' Marzu 2022 (fol 20), għar-rikors b'urġenza intavolat fil-25 ta' Frar 2022.

Rat id-digriet tagħha tad-9 ta' Marzu 2022 (fol 22), li permezz tiegħu qieset t-talba kontenuta fir-rikors b'urġenza tar-rikorrenti tal-25 ta' Frar 2022 bħala waħda superfluwa fil-kuntest tal-lum u għalhekk ċaħdet it-talba.

Rat id-digiet tagħha (fol 23) li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għall-11 ta' April 2022 fid-9:30a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fit-30 ta' Marzu 2022 (fol 24) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi* ***preliminarjament****, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ma uzufruwietx mir-rimedji ordinarji li kellha a dispozizzjoni taghha qabel ma hija pproponiet din l-azzjoni kostituzzjonali, u ghaldaqstant, dina l-Onorabbli Qorti hija mistiedna sabiex tiddeklina milli tisma u tiddeciedi l-mertu ta' din il-kawza. Kif diga` ritenut mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni taghha ta' l-1 ta' Frar 2022, li permezz taghha giet deciza r-referenza kostituzzjonali quddiemha, ir-rikorrenti setghet tipprotegi l-interessi taghha billi tiftah kawza biex tenforza dak il-ftehim li hija taghmel referenza ghalih:*

   "8. Fit-tielet argument taghha l-konvenuta tghid li hija ghandha aspettativa legittima tutelabbli ghaliex il-partijiet iffirmaw ftehim dwar kif ghandu jinqasam il-wit in kwistjoni. Pero` kif sewwa josservaw l-atturi, il-konvenuta m'ghamlet uzu mill-ebda rimedju ordinarju dsponibbli lilha sabiex tenforza dan il-ftehim. Il-ligi tipprovdi rimedju 'ordinarju' fejjiedi fis-sura ta' azzjoni lill-partijiet fi ftehim sabiex l-istess ftehim jigi enforzat u l-partijiet jigu ordnati jadempixxu ghall-obbligi li huma volontarjament assumew fih. Inoltre, il-Qorti tosserva li mhux talli l-konvenuta ma qajjmitx din il-kwistjoni quddiem l-ewwel Qorti talli fl-eccezzjonijiet taghha qalet li l-partijiet kien ghadhom ghaddejjin bi trattativi sabiex jaslu ghall-ftehim bonarju dwar id-divizjoni tal-assi mizmumin in komunjoni bejn il-partijiet. Ghalhekk kwalunkwe kwistjoni dwar allegata aspettativa legittima baqghet kwistjoni purament private bejn il-

partijiet u mhux kwistjoni kostituzzjonali li ghaliha jirrispondi l-iStat, galadarba kienet il-konvenuta stess li ghazlet li ma titlobx it-tutela ta' l-iStat ta' din l-allegata aspettativa legittima bl-uzu ta' rimedji ordinarji li l-legislatur pogga ghad-dispozizzjoni taghha u/jew bis-sottomissjoni ta' din il-kwistjoni quddiem l-ewwel Qorti ghall-gudizzju."

2. *Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jehtieg illi r-rikorrenti iggib il-prova tal-possediment li tallega li ghandha;*

3. *Illi, fil-mertu, ghall-iskop ta' l-ewwel talba, mhux minnu li l-Artikolu 495A tal-Kap.16 tal-Ligijiet ta' Malta huwa leziv tad-drittijiet tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

   i) *il-qafas leġiżlattiv tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta bl-ebda mod ma jostakola lil xi wieħed mis-sidien milli jixtri l-kumplament ta' propjeta' li fiha hu għandu sehem;*

   ii) *Illi di piu', d-drittijiet sanċiti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma jkoprux id-dritt li persuna tixtri propjeta';*

   iii) *Illi f'kull każ, ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni ma jista' jiġi misjub hawnhekk, stante li fiċ-ċirkostanzi fattwali ta' dan il-każ il-Gvern ta' Malta ma ħa għalih l-ebda proprjeta' b'mod obbligatorju jew imġiegħel mingħand ir-rikorrenti;*

   iv) *Illi a kuntrarju ta' dak allegat mir-rikorrent, l-introduzzjoni tal-artikolu 495A fil-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta, sar għall-interess pubbliku sabiex jiġi kreat mekkaniżmu li mhux biss jindirizza l-ostakoli li kellhom komproprjetarji meta jkun hemm ix-xewqa li tinbiegħ il-propjeta', iżda ġiet indirizatta wkoll il-problema tal-postijiet vakanti li tħalli effetti soċio-ekonomiċi. Barra minn hekk, l-artikolu msemmi jżomm bilanċ ġust u xieraq bejn il-jeddijiet tal-komproprjetarji;*

   v) *Illi di piu' mhux talli l-qafas leġiżlattiv ġie kreat sabiex jilħaq l-interess pubbliku, talli l-komproprjetarju, f'dan il-każ ir-rikorrent, ser jirċievi s-sehem tiegħu jekk issir il-bejgħ u kellha mezzi legali biex tikkontesta dan il-bejgh;*

   vi) *Illi peress li din il-vertenza torigina minn vertenza ohra bejn persuni privati, l-obbligu pozittiv ta' l-iStat kien li jikkrea qafas legali li jippermetti lil min ma jridx jibqa' fi stat ta' komproprjeta` li jinhall minn tali komproprjeta`. Dan l-obbligu, u dan l-obbligu gie sodisfatt effettivament bl-introduzzjoni ta' l-Artikolu 495A, impunjat f'din il-kawza;*

   vii) *Illi b'referenza lejn l-allegat ksur tal-Konvenzjoni, permezz tal-każistika tagħha, l-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem, qalet b'mod manifest illi ma jeżisti l-ebda ksur tal- artikolu 1 tal-Ewwel*

*Protokoll tal-Konvenzjoni meta l-qafas leġiżlattiv jagħti lok ta' bejgħ bejn il-kompropjetarji, anke meta ma tkunx ix-xewqa ta' xi waħda mill-kompropjetarju (**vide Zrilic vs Croatia (2014), Bramelid and Malmstrom v. Sweden (1982));***

viii) Illi l-Qorti Kostituzzjonali diga` esprimiet ruhha, fir-referenza kostituzzjonali li saritilha waqt is-smiegh ta' l-Appell tar-rikorrenti odjerna li l-argument mressaq, u cioe` illi l-bjegh ma jservix l-interess pubbliku izda biss l-interess ekonomiku ta' l-intimati f'din il-kawza bhala wiehed frivolu u vessatorju, u l-esponenti jissottometti bir-rispett illi dina l-Onorabbli Qorti ghandha tikkonferma dan l-enuncjament:

ix) Illi, minghajr pregudizzju ghall-premess, bil-bejgh tal-proprjetajiet kollha formanti parti mill-wirt, ir-rikorrenti se tiehu kumpens adegwat ta' kull sehem li jista jkollha fil-proprjeta`.

4. Illi ghall-iskop tat-tieni talba, ebda fatt fih innifsu ma jista' jitqies leziv ta' xi dritt protett mill-Konvenzjoni Ewropeja – semmai tkun l-applikazzjoni ta' Ligi jew azzjoni partikolari li tkun specifikata ghall-iskop tat-talba, minghajr pregudizju ghall-fatt jekk tali azzjoni fiha nnifisha tirrizultax li tkun leziva;

5. Illi ghall-iskop tat-tielet talba, ma hux minnu li l-bejgh tal-proprjeta` de quo in segwitu ghall-proceduri bbazati fuq l-Artikolu 495A tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta ser ikun jivvjola d-drittijiet tar-rikorrenti sanciti mill-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

*6. Illi konsegwentement lanqas ma hemm lok li s-Sentenza ta' l-Onorabbli Qorti ta' l-Appell fl-ismijiet **Edith Cachia et vs Mary Grech** (Rik. Nru. 346/16/1 deciza 01/02/22] u s-Sentenza fl-istess ismijiet deciza in Prim' Istanza fil-15/07/21 jigu annullati u/jew revokati;*

7. Illi konsegwentment lanqas ma hemm lok li jigi rexxiz il-bejgh kemm-il darba dan ikun sar sakemm dina l-Onorabbli Qorti tghaddi ghas-Sentenza;

8. Illi ġaladarba r-rikorrenti ma ġarbet l-ebda vjolazzjoni tal-jeddijiet fundamentali invokati minnha, ma hemm ebda lok ghal danni favur l-istess rikorrenti, u li f'kull kaz, u minghajr pregudizzju, ir-rikorrenti hija obbligata li ggib l-ahjar prova tad-danni li tallega li sofriet jew li ghad issofri;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Mary Grech intavolat fl-20 t'April 2022 (fol 35) li permezz tiegħu talbet lil din il-Qorti:

> *"... tagħti miżura ad interim u twaqqaf il-bejgħ tal-propjeta mertu tas-sentenza fl-ismijiet **Edith Cachia et vs Mary Grech, Rikors numru 346/2016/1, deċiża fl-1 ta' Frar 2022** <u>**sakemm ikun hemm eżitu finali**</u>*

> ***<u>f'dawn il-proċeduri</u>****, inkluż fl-istadju tal-appell, u dan sabiex tissalvagwardja d-dritt fundamentali tagħha li qiegħda tilmenta li ser jiġi ppreġudikat bl-istess bejgħ. <u>In oltre, l-esponenti titlob li din it-talba tiġi milqugħa proviżorjament sakemm jinstemgħu l-partijiet"</u>*

Rat id-digriet tagħha tal-25 t'April 2022 (fol 39) li permezz tiegħu ċaħdet it-talba biex tilqa` t-talba proviżorjament u ordnat in-notifika tal-istess rikors b'jumejn żmien għar-risposta.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat intavolata fit-28 t'April 2022 (fol 40) u r-risposta ta' FLM Developers Limited intavolata fit-2 ta' Mejju 2022 (fol 44) b'referenza għar-rikors intavolat mir-rikorrenti fl-20 ta' April 2022.

Rat ir-risposta ta' Anne McKenna flimkien mal-intimati kollha għajr l-Avukat tal-Istat u FLM Developers Limited, intavolata fil-5 ta' Mejju 2022 (fol 49) b'referenza għar-rikors intavolat fil-25 ta' Frar 2022.

Rat ir-risposta ta' Anne McKenna flimkien mal-intimati kollha għajr l-Avukat tal-Istat u FLM Developers Limited, intavolata fit-8 ta' Mejju 2022 (fol 51) b'referenza għar-rikors intavolat mir-rikorrenti fl-20 ta' April 2022.

Rat illi fl-udjenza tat-8 ta' Ġunju 2022, id-difensuri tal-intimati Avukat tal-Istat u Anne McKenna flimkien mal-intimati kollha l-oħra għajr l-Avukat tal-Istat u FLM Developers għamlu referenza għall-ewwel eċċezzjoni tagħhom, filwaqt li d-difensuri ta' FLM Developers għamlu referenza għall-ewwel u t-tieni eċċezzjonijiet tagħhom.

Rat ukoll illi l-Qorti ħalliet il-kawża għat-trattazzjoni dwar (1) jekk l-eċċezzjonijiet msemmija għandhomx jiġu trattati b'mod preliminari u f'dan ir-rigward il-Qorti irriservat li tagħti digriet seduta stante u (2) dwar il-mertu tal-istess eċċezzjonijiet sabiex jekk ikun il-każ il-kawża titħalla għad-deċiżjoni dwar l-istess eċċezzjonijiet.

Rat ir-risposta għar-rikors promotur tal-intimati **Edith Cachia et**. u ċioe l-intimati kollha ħlief l-Avukat tal-Istat u FLM Developers Limited (minn hawn 'l quddiem magħrufa bħala **Edith Calleja et**) intavolata fit-8 ta' Ġunju 2022 (fol 62) li permezz tagħha eċċepew:

> *1.Illi <u>preliminarjament </u>l-esponenti intimati qed jaghtu ruhhom notifikati bir-rikors promotur b'effett mis-27 ta' Mejju 2022.*
>
> *Illi dawn il-proceduri huma biss pika tar-rikorrenti li akkost ta' kollox ma tridx li l-proprjeta tinbiegh; tali pika l-Qorti tista tikkonstanta mid-diversi eccezzjonijiet li qajmet ir-rikorrenti fl-atti tar-rikors mertu ta' dawn il-proceduri liema rikors ha aktar minn hames snin sabiex jigi konkluz.*
>
> *2.Illi t-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda u dan ghas-segwenti ragunijiet:*
>
> *(i)Illi in <u>linea prliminari,</u> jigi rilevat li fl-atti tar-rikors numru 346/2016 RGM tal-1 ta' Frar 2020 l-Qorti tal-Appell fl-istess gurnata li tat id-decizjoni tat decizjoni ohra li fiha cahdet it-talba tar-rikorrenti ghal referenza*

kostituzzjonali fuq l-istess binarju li qed taghmel dawn il-proceduri. Kopja tad-digriet anness.

Li ghalhekk galarba din it-talba giet michuda u kunsidrata bhala vessatorja minn l-istess Qorti tal-Appell din l-Onorabbli Qorti ma tistghax thalli lir-rikorrenti tinqeda b'dawn il-proceduri stante li t-talba taghha hija res judicata galadarba l-Qorti tal-Appell kienet cahditilha it-talba taghha ghal referenza kostituzzjonali fir-rigward. Difatti f'dawn il-proceduri r-rikorrenti mhix titlob li d-digriet li permezz tieghu cahditilha t-talba ghar-referenza kostituzzjonali sabiex jigi dikjarat null.

<u>(ii)Li in linea preminari</u> wkoll u minghajr pregudizzju ghal premess, l-esponenti jeccepixxu n-nuqqas tal-applikabilita tal-Ewwel Artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeaj stante li fil-kaz odjern ma jezisti l-ebda tehid forzuz ta' proprjeta. Di piu u minghajr l-ebda pregudizzju fattwalment ir-rikorrenti ghandha is-sid tal-istess sehem indiviz;

(iii)Illi inoltre fir-rigward d din l-allegat lezjoni l-<u>istat igawdi diskrezzjon iwesgha</u> fl-apprezzament tal-htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali;

(iv)Illi l-intorduzzjoni tal-artikolu 495A fil-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, sar ghall-interess pubbliku u sabiex jigi kreat mekkanizmu li jindirizza l-ostakoli li kelhom komproprjetarji meta jkun hemm ix-xewqa li tinbiegh il-proprjeta u dawn ma jaslux fi ftehim. Indirettament giet indirizzata wkoll problema li kienet ser tigi kreata kieku dawn il-postijiet kienu ser jibqghu f'komunjoni sfurzata li twassal sabiex il-proprjeta tibqa vakanti u liem proprjetajiet vakanti jhallu effetti socjo-ekonomici. Ghalhekk huwa ampjament car li l-legislatur uza d-diskrezzjoni teighu b'mod ragonevoli;

(v)Illi tali diskrezzjoni tal-legislatur m'ghandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestement minghajr bazi ragonevoli liem bazi ragonevoli tezisti u tiggustifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab that skrutinju fil-kawza odjerna;

*(vi) Illi l-Qorti Ewropean tad-Drittijiet tal-Bniedem qalet b'mod manifest li ma jezisti l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni meta l-qafas legislattiv jirregola l-bejgh ta' proprjeta bejn l-indiridwi u jaghti d-dritt ta' bejgh anke meta ma tkunx ix-xewqa ta' xi wahda mill-komproprjetarji li jsir l-istess bejgh (**vide Zrilic vs Croation (2014) , Bramelid and Malmstrom v Sweden (1982)**. Di piu l-ligijet bhal -495A huma essenzjali f'socjeta liberali u ma jiksru l-ebda dritt fundamentali u qanqas imorru kontra l-istess dritt ta' proprjeta.*

(vii)Filwaqt li l-Qrati taghna spiss irritjenew li l-Istat Malti jgawdi minn diskrezzjoni wiesgha fit-tfassil ta' ligijiet mahsuba bie xiharu l-interess pubbliku u l-htigijiet socjali fil-pajjiz kif ukoll fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawn il-htigijiet socjali. F'dan il-kaz jirrizulta li l-ghan tal-legislatur kien li jindirizza l-problema pjuttost kbira li hawn fil-pajjiz minhabba proprjeta li tithalla vakanti ghal snin twal, aktarx frott tal-pika bejn il-komproprjetarji liema proprjeta ghalhekk tithalla tiddeterjora u tibqa ma

tinbiegh ghal bosta snin. Kien fl-isfond ta' din ir-realta li l-legislatur introduca l-artikolu 495A fil-Kodici Civili taghna.

(viii)Jirrizulta wkoll li l-bejgh propost m'huwa ser iwassal ghal ebda telf tal-assi tar-rikorrenti ghaliex is-sehem taghha mil-proprjeta in kwistjoni ser jinbidel fi flus skont il-valuri tas-suq. Lanqas ma jista jigi argumentat fil-kaz odjern m'hemmx bilanc u proporzjon fir-rigward tal-harsien tal-interessi tar-rikorrent bhala l-komproprjetarju dissident, stante li qabel tawtorizza l-bejgh propost mill-maggoranza tal-komproprjetarji il-Prim Awlta tal-Qorti Civili kienet certa li l-jeddijiet tar-rikorrenti bhala komproprjetarja dissidenti mhumiex ser jigu ppregudikati b'xi mod.

(ix)Li subordinament u minghajr pregudizzju ghas-suespost u <u>fil-mertu</u> l-esponenti jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promutur u jirrileva li ma sehh u anqas qieghed isehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tla-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan ghas-segwenti motivi li qed jigu avvanzati minghajr pregudizzju ghal xulxin;

(x)Illi r-rikorrenti tqaghmel allegazzjoni skorretta meta tghid li l-operat tal-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta jledi d-drittijiet fundamentali taghha stante li ma jahtihiex drit tli takkwista l-proprjeta in kwistjoni u meta tghid li l-legislatur naqas li jindirzza sitwazzjoni bhala dik oderjna u dan ghaliex il-qafas legislattiv tal-artikolu 495A tal-kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta bl-ebda mod ma jostakola lil xi wiehed mis-sidien milli jaghmel offerta sabiex jixtri l-kumplament ta' proprjet ali fiha hu ghandu sehem. Se mai imbaghad il-komproprjetarji l-ohra jridu jaccettaw l-offerta maghmula. Fil-kawza rik numru 346.2016 RMG ir-rikorrenti baqghet qatt ma ghamlet ebda offerta;

(xi)Illi fl-istess kawza gie deciz li r-rikorrenti mhix ser issofri pregudizzju serju bil-bejgh tal-proprjeta in kwistjoni ai termini tal-artikolu 495A (6) tal-Kap 16 u fir-rigward l-esponenti jaghmlu referenza ghas-sentenza moghtija mil-Prim Awla fl-ismijiet ***Joseph Grech pro et noe vs George Joseph Parnis deciza fit-6 ta' Frar 2017 mil-Prim Awla tal-Qorti Civili*** *li fiha inghad: "Meta tigi biex tivvaluta jekk ikunx hemm xi pregudizzju serju ghal wiehed mil-komproprjetarji, l-Qorti ghandha tqis kull fattur relevant inkluz il-valur tal-proprjeta u tal-Prezz tal-bejgh u tista ghal dan il-ghand todna li ssir stima tal-proprjeta skont id-dispozizzjonijiet tal-artikolu 3036 tal-Kodici ta' organizzazzjoni u Procedura Civili"*

Vide wkoll sentenza Qorti tal-Appell fl-ismijiet Busy Bee Estates Limited vs Anthony sive Tony Formosa et deciz fil-25 ta' Novembru 2011 dwar l-istess.

(xii) Dan il-Prim Awla tal-Qorti Civili fl-atti tal-kawza mertu ta' dawn il-proceduri ghamlitu tant li hatret perit arkitett biex jaghmel stima tal-fond in kwistjoni u inoltre r-rikorrenti mhu ser issofri ebda oneru partikolarment pezanti u ezorbitanti li jista jikkostitwixxi lezjoni ghad-drittijiet fundamentali taghha bil-fatt li l-proprjeta ser tinbiegh lil terzi ai termini tal-artikolu 495a u dan in vista tal-fatt li tali bejgh jista jsir biss jekk il-Qorti kompetenti tkun sodisfatta li l-komproprjetarju dissident mhux ser ikun gravament pregudikat inkluz li jigi assigurat li tali komproprjetarju jircievi valur reali u gust ta' sehemha mil-proprjeta.

(xiii)Illi ghalhekk l-artikolu 495A tal-Kap 16 jipprovdi diversi salvagrwardji sabiex jigi assigurat li l-preokkupazzjoni tar-rikorrenti dwar jekk il-jeddijiet taghha humiex ser jigu mharsa b'dan il-bejgh tigi indirizzata b'mod xieraq.

(xiv)Illi l-esponenti qed jannettu kopja tas-sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Civili, kawza numru 346/2016 li fuqha qed tibbaza t-talbiet taghha r-rikorrenti, d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell u d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell rigward ir-rikors tar-rikorrenti ghal referenza kostituzzjonali.

Ghaldaqstant u anke fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fudnamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha.

Rat ir-risposta għar-rikors promotur tas-soċjeta intimata **FLM Developers Limited** intavolata fit-8 ta' Ġunju 2022 (fol 115) li permezz tagħha eċċepew:

1. *Preliminarjament, din il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha, fit-termini tal-**artikolu 4(2)** tal-<u>Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319)</u>, billi r-rikorrenti għandha, jew kellha disponibbli favur tagħha, mezzi xierqa ta' rimedju għall-ilmenti li qegħda tagħmel f'dawn il-proċeduri. Jekk ir-rikorrenti naqset li teżawrixxi r-rimedji ordinarji jew li tużufruwixxi tempestivament mir-rimedji disponibbli skond il-liġi, hija m'għandhiex tgawdi vantaġġ minħabba l-inadempjenza tagħha.*

   Ir-rikorrenti stess tistqarr li diversi snin ilu, kien intlaħaq ftehim għall-qsim tal-wirt, inkluża l-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri. Minkejja dan, ir-rikorrenti ma għamlet użu minn ebda rimedju ordinarju disponibbli lilha sabiex tinforza dan il-ftehim.

2. *Inoltre ir-rikorrenti diġa' qajmet l-istess ilment, dwar ksur tad-drittijiet tagħha protetti taħt l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protkoll** tal-<u>Konvenzjoni Ewropea</u> flimkien ma ilment dwar ksur tad-drittijiet kostituzzjonali tagħha protett taħt l-**artikolu 37** tal-<u>Kostituzzjonali ta' Malta</u>, quddiem il-Qorti tal-Appell fil-proċeduri tal-ismijiet Edith Cachia et vs Mary Grech (Rikors numru 346/2016) fejn essenzjalment ressqet l-istess oġġezzjonijiet dwar l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili u talbet lill-Qorti tal-Appell sabiex, fit-termini tal-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(3) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, tibgħat il-kwistjoni lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, biex tiddeċiedi l-ilment ta' vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tagħha. Il-Qorti tal-Appell, b'digriet tal-1 ta' Frar 2022, iddeċidiet li dik it-talba għal referenza Kostituzzjonali kienet waħda frivola u vessatorja u ċaħditha bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti. Din id-deċiżjoni ma hemmx appell minnha (**artikolu 46(5)** tal-<u>Kostituzzjoni</u> u tal-**artikolu 4(5)** tal-<u>Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea</u>).*[1]

   L-intenzjoni tal-Leġislatur, meta fassal dawn id-dispożizzjonijiet, kienet li ladarba l-Qorti tiddikjara xi talba jew xi kwistjoni li tkun tqanqlet, kienet "sempliċement frivola jew vessatorja", ma jkunx hemm dritt ta' appell minn dik id-deċiżjoni. Dan iwassal sabiex, bħala regola, u sakemm ma jkunx

hemm x'jindika b'mod impellenti li għandu jsir il-kuntrarju, id-deċiżjoni li xi talba jew kwistjoni li tkun li tkun tqanqlet, hija frivola jew vessatorja hija ta' ostaklu għal xi forma ta' appell. Din id-dispożizzjoni hija waħda ta' ordni pubbliku.[2]

3. *Il-konsewgenza naturali ta' din id-dispożizzjoni, hija li, la darba kwistjoni tkun ġiet dikjarata frivola u vessatorja, allura lanqas hemm dritt li din terġa' titqajjem b'kawża kostituzzjonali.*

   Din il-Qorti għandha għalhekk tirrifjuta li titratta l-istess talbiet kwistjonijiet mill-ġdid.

4. *Fil-meritu, mhux minnu li l-**artikolu 495A** tal-<u>Kodiċi Ċivili</u> huwa leżiv tad-drittijiet tar-rikorrenti protetti taħt l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll** tal-<u>Konvenzjoni Ewropea</u>.*

   l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa biex iħares l-interess pubbliku u l-ħtiġijiet soċjali fil-pajjiż. L-artikolu 495A ġie promulgat mil-Leġislatur sabiex jindirizza l-problema ta' proprjetà li tibqa' vakanti għal snin twal, ħafna drabi minħabba pika bejn il-koproprjetarji, li twassal biex dik il-proprjetà tiddetorja a skapitu tal-koproprjetarji kollha, kif ukoll tal-interess ġenerali fil-pajjiż. Permezz ta' dan l-artikolu 495A il-komproprjetarji li jkunu jridu jtemmu l-istat ta' komproprjeta' tagħhom ingħataw rimedju adegwat fejn minoranza tal-komproprjetarji ma jkunux iridu jbiegħu l-istess proprjetà.

   Il-liġi stess tħares ukoll il-jeddijiet tal-minoranza, jew il-komproprjetarji dissidenti billi tipprovdi li meta tiġi biex tikkonsidra t-talba biex tawtorizza l-bejgħ, il-Qorti għandha tassigura li ħadd mill-komproprjetarji dissidenti ma jkun gravament preġudikat. Il-proċedura timmira sabiex jiġi assigurat il-valur reali tal-proprjetà fis-suq, b'mod allura li jiġu protetti d-drittijiet tal-komproprjetarji kollha.

   B'dan il-mod qed jintlaħaq bilanċ u proprzjon fir-rigward tal-interessi tal-komproprjetarji li jitolbu l-awtorizzazzjoni għall-bejgħ u l-interessi tal-proprjetarji dissidenti.

   Ir-rikorrenti mhux ser tbati tnaqqis fil-valur tal-assi tagħha u hija wkoll ser tkun qed tieħu sehemha mill-valur reali tal-proprjetà.

5. *L-**artiklu 1 tal-Ewwel Protokoll** tal-<u>Konvenzjoni Ewropea</u> ma jagħti ebda dritt lir-rikorrenti li takkwista xi proprjetà.*

6. *It-talbiet tar-rikorrenti huma f'kull każ, infondati fil-fatt u fil-liġi u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagġha.*

7. *Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti ma tistax titqies b'ebda mod responsabbli għal-lanjanzi tar-rikorrenti u għalhekk ma għandha tbati ebda spejjeż għal dawn il-proċeduri.*

8. *Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi u dawk li jirriżultaw waqt it-trattazzjoni tar-rikors, it-talbiet tar-rikorrenti Mary Grech għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra tagħha.*

Rat id-Digriet tagħha tas-16 ta' Ġunju 2022 li permezz tiegħu ċaħdet it-talba tar-rikorrenti Mary Grech kif kontenuta fir-rikors tagħha tal-20 t'April 2022.

Rat illi fl-udjenza tat-22 ta' Ġunju 2022, id-difensur tal-intimati kollha salv ghall-Avukat tal-Istat u dak ta' FLM Developers Limited, ikkjarifikat li l-eċċezzjoni li kienet għamlet referenza għaliha hija dik kontenuta fil-paragrfu 2(1) tar-risposta ppreżentata mill-istess intimati.

Rat ukoll illi l-Qorti wara li semgħet it-trattazzjoni tal-partijiet laqgħet it-talba tal-intimati u idderiġiet lill-partijiet sabiex f'dan l-istadju jiġu trattati l-eċċezzjonijiet li ssir referenza għalihom, u ċioe` l-eċċezzjoni ta' res judicata, bil-għan li tingħata sentenza in parte dwar l-istess.

Rat li fl-udjenza tat-12 t'Ottubru 2022, xehed **Ivan Grech Mintoff** prodott mir-rikorrenti u b'referenza għall-istess xhieda, id-difensur tal-intimati kollha għajr l-Avukat tal-Istat u FLM Developers ppreżentat kopja tas-Sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili bir-referenza 349/16 RGM deċiża fil-15 ta' Lulju 2021 (fol 127).

Rat ukoll li l-partijiet trattaw l-eċċezzjoni tar-Res Judicata u bi qbil bejn il-partijiet, il-kawża tħalliet għall-udjenza ta' llum għal deċiżjoni in parte dwar l-istess eċċezzjoni.

Ikkunsidrat:

Illi minn qari tar-rikors promotur jirriżulta illi r-rikorrenti qeghda essenzjalment tilmenta illi t-tħaddim tal-Artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħha jammonta għall-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif enunċjati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali kif applikati fil-KAP 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi minn naħa tagħhom, l-intimati laqgħu ghal dan billi qalu b'mod preliminari - **u għal finijiet ta' din id-deċiżjoni, qed issir referenza biss għat-tieni eċċezzjoni tal-intimati Edith Cachia et u għat-tieni eċċezzjoni tas-soċjeta intimata FLM Developers Limited** - illi t-talbiet rikorrenti jikkonsistu f'Res Judicata u dana stante li permezz ta' digriet tal-1 ta' Frar 2022 fl-atti tar-rikors numru 349/2016 RGM, il-Qorti tal-Appell ċaħdet it-talba tar-rikorrenti għal referenza kostituzzjonali fuq l-istess binarju li qed tagħmel l-istess rikorrenti f'dawn il-proċeduri.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Jirriżulta li fil-15 ta' Lulju 2021, ir-rikorrenti Mary Grech, intavolat rikors fl-atti tal-kawża fl-ismijiet **Edith Cachia et vs Mary Grech** (Rik. nru 349/16) li permezz tiegħu ddikjarat li l-imsemmija sentenza tal-Qorti kienet ordnat il-bejgħ ta' żewġ propjetajiet ai termini ta' l-Artikolu 495A tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta, ghall-liema bejgh hi

kienet opponiet. Fir-rikors tagħha sostniet li din id-deċiżjoni u l-operat tal-istess artikolu msemmi tal-KAP 16 tal-Ligjiet ta' Malta, jammontaw għall-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Kovenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem. Konsegwentament talbet lill-Qorti sabiex tibgħat il-kwistjoni lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha sabiex tiddeċiedi dwar dan.

Jirriżulta li permezz ta' Digriet tal-Qorti tal-Appell datat l-1 ta' Frar 2022, il-Qorti tal-Appell ċaħdet it-talba tar-rikorrenti Mary Grech u kkonkludiet is-segwenti:

> *Għalhekk din il-Qorti tqis illi t-talba għal referenza Kostituzzjonali tal-konvenuta f'dawn iċ-ċirkostanzi hi frivola u vessatorja u qed tiċħadha bl-ispejjeż kontra l-istess konvenuta rikorrenti.*

Fix-xhieda tiegħu **Ivan Grech Mintoff** jgħid li hu t-tifel iż-żgħir tar-rikorrenti Mary Grech u li segwa d-diskussjonijiet kollha li saru bejn l-aħwa u l-kuġini dwar qsim ta' wirt tan-nanna, u ċioe` omm ir-rikorrenti, mis-snin tmenin (80) sa llum. Jispjega li kien hemm diversi diskussjonijiet u diversi drabi li kienu ħasbu li waslu għal ftehim iżda ma waslux. Jgħid li finalment kien hemm ftehim fl-1999 li ġie ffirmat mill-aħwa. Jispjega li minkejja dan, inqalgħu kwistjonijiet u nbdew il-proċeduri fil-qorti. Mistoqsi dwar jekk ommu qattx għamlet kawża sabiex tenforza l-istess ftehim, jgħid li le għax pruvat tasal b'mod amikevoli. Jgħid li qatt ma kien hemm indikazzjoni li xi parti kienet qeda topponi l-istess ftehim.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mit-**<u>trattazzjoni</u>** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

L-intimati **Edith Cachia et** jissottomettu li l-eċċezzjoni ta' Res Judicata tqajmet minnhom minħabba l-fatt li t-talba tar-rikorrenti kif kontenuta fir-rikors promotur diġa tqajjmet mill-istess rikorrenti waqt proċeduri oħrajn bir-referenza 349/16 RGM fejn ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tal-Appell sabiex issir referenza kostituzzjonali, liema talba ġiet miċħudha u ddikjarata frivola u vessatorja. Jgħidu li fil-fatt ir-rikorrenti qiegħda tibbaża t-talba tagħha fil-proċeduri odjerni fuq l-istess artikolu u ċioe` l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Jgħidu li ma tistax ir-rikorrenti minħabba li ma ħaditx li riedet mill-Qorti tal-Appell tintavola l-istess talba quddiem din il-Qorti. Jgħidu wkoll li l-istess rikorrenti qatt ma talbet in-nullita` tad-Digriet mogħti mill-Qorti tal-Appell dwar ir-referenza kostituzzjonali.

Is-soċjeta intimata **FLM Developers** tissottometti li l-poter tal-Qorti li ma tismax il-kawża odjerna joħroġ mill-artikolu 4(2) tal-Kovenzjoni Ewropea fejn il-liġi stess tikkontempla sitwazzjoni fejn hemm jew seta' hemm rimedju u ma tteħidx, dan ikun intilef xorta waħda. F'dan il-każ, ir-rikorrenti ħaditu r-rimedju u dana stante t-talba għal referenza kostituzzjonali magħmulha minnha quddiem il-Qorti tal-Appell fuq ċitata. Tgħid li d-digriet mill-istess talba jidħol f'dettal dwar ir-raġunijiet li ġiet irrifjutatha l-istess talba u r-raġunijiet għat-talba huma identiċi għal dawk kontenuti fir-rikors promotur. Tissottometti għalhekk li din il-Qorti għandha tiddeċiedi li r-rikorrenti diġa kellha l-opportunita tagħmel it-talbiet u l-argumenti tagħha, liema

opportunita ingħatat u hemm deċiżjoni dwarha u għalhekk ma hemmx lok f'dawn iċ-ċirkostanzi li terġa tinfetaħ din il-kwistjoni.

L-intimat **Avukat tal-Istat** jissottometti li huwa ampjament ċar anke mid-digriet tal-Qorti tal-Appell fuq ċitat li r-rikorrenti kellha rimedju ordinarju li m'utilizzatx u għalhekk din il-Qorti għanda tiddeklina milli tkompli tisma' l-kawża odjerna. In sosten ta' dan jagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Nardu Balzan vs Reġistratur tal-Qrati tal-Ġustizzja** deċiża minn din il-Qorti, diversament preseduta, fit-18 ta' Mejju 2006 fejn il-Qorti qalet illi rikors kostituzzjonali huwa minn natura tiegħu speċjali u straordinarju u għalhekk jekk kemm -il darba s-sistema tipprovdi rimedju alternattiv dan għandu jintuża. B'referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Tat-Taljan Capri Limited vs Awtorita tal-Ippjanar** deċiża fit-2 ta' Novembru 2001, jgħid li sakemm hemm il-possibilita` li l-leżjoni tiġi indirizzat b'mezz ordinarju, il-Qorti Kostituzzjonali m'għandhiex tisma' dak il-każ. Jiċċita numru ta' sentenzi fejn il-Qorti Kostituzzjonali iddeklinaw milli jeżerċitaw is-setgħat tagħhom propju għax kien hemm rimedju[1]. Isostni li mhuwiex tort tal-istat jekk dik il-parti ma użatx ir-rimedju li setghet tuża.

Minn naħa tagħha ir-rikorrenti **Mary Grech** tissottometti li l-iskop ta' din il-kawża huwa li jiġi attakkat l-artikolu u l-applikazzjoni tal-artikolu 495A tal-Kapitolu 16 u dana stante li l-artikolu mhuwiex proporzjonali għax ma jagħtix *pre-emption rights* lis-sidien fil-minoranza biex jixtru l-propjeta` huma u skont il-Konvenzjoni Ewropea meta jkun hemm inteferenza fid-drittijiet tal-propjeta` tal-persuna, l-istat għandu l-obbligu illi jagħżel it-triq tal-inqas interferenza u jekk kemm -il darba ma jagħmilx dan ikun hemm ksur tad-drittijiet fundamentali. Tissottometti li ma jista` jkun hemm l-ebda rimedju ordinarju għall-iskop ta' din il-kawża. Tgħid li qatt ma setgħet issir kawża biex jiġi nfurzat il-ftehim li xehed dwaru is-Sur Ivan Grech Mintoff u dana stante li fil-fehma tar-rikorrenti dan kien qiegħed jiġi implimentat, sakemm ġiet affaċjata b'sitwazzjoni li kienet tmur kontra dak il-ftehim.

Dwar l-eċċezzjoni ta' *res judicata* tgħid li m'hemm xejn fil-Kostituzzjoni u lanqas fil-Konvenzjoni Ewropea li jgħid li wara li tkun saret referenza kostituzzjonali ma tistax issir kawża separata fuq l-istess ilment. Tgħid li barra minn hekk l-Qorti tal-Appell rat il-każ *prima facie* u mhux daħlet fil-mertu tal-vjolazzjoni. Tgħid li għalkemm ir-referenza kostituzzjonali intalbet fuq l-istess artikolu, il-ġustifikazzjoni u l-motivazzjoni tal-vjolazzjoni hija different. Meta saret ir-referenza kostituzzjonali din saret a bażi ta' jekk il-bejgħ kienx qed isir fl-interess pubbliku jew fl-interess tal-individwi, mentri fil-kawża odjerna qed jiġi sostnut illi l-fatt li l-liġi ma taghtix id-dritt illi s-sidien fil-minoranza jakkwistaw huma l-propjeta`, huwa allura l-istat li naqas fl-obbligi pożittivi tiegħu illi jagħżel it-triq tal-inqas interferenza u għalhekk hemm vjolazzjoni tad-drittijiet. Issostni għalhekk li l-mertu huwa wieħed differenti u filfatt fid-digriet fuq ċitat il-Qorti tosserva li l-konvenuta ma lmentatx li b'din il-proċedura l-istat ma laħaqx il-proporzjonalita` meħtieġa bejn l-interess tal-maġġoranza tas-sidien u l-interess tal-minoranza. In sosten ta' dan tikkwota l-ktieb tal-Professur Giuseppe Mifsud Bonnici. Issostni li d-decizjoni tal-Qorti tal-Appell illi r-referenza kostituzzjonali kienet *frivolous and vexatious* kienet biss deċiżjoni illi dak il-punt

[1] Ragonesi Company Pro et Nomine vs Avukat Ġenerali deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-12 t'April 2013, Cini vs Repubblika ta' Malta deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru 2013, Yorgen Fenech vs l-Avukat tal-Istat deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-1 ta' Diċembru 2021.

mhuwiex relevanti għal deċiżjoni li kellha tittieħed quddiemha u bl-ebda mod ma ddeċidiet dwar il-mertu. Tirreferi għal kawża **Pulizija vs Michael Zammit** deċiża fis-7 t'Ottubru 2019 fejn kienet intalbet referenza Kostituzzjonali u r-referenza ġiet miċħuda u sussegwentament saret kawża kostituzzjonali bir-referenza 67/14JPG fejn il-Qorti semgħet il-mertu u ma ġiex sollevat dan il-punt.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Ladarba magħrufa l-fatti u l-posizzjonijiet tal-partijiet, il-Qorti ser tibda biex tezamina l-eccezzjoni numru 2(i) tar-Risposta tal-intimati Edith Cachia et (eccetto l-Avukut tal-Istat) u FLM Developers Limited li tghid hekk:

> *(i)Illi in <u>linea prliminari,</u> jigi rilevat li fl-atti tar-rikors numru 346/2016 RGM tal-1 ta' Frar 2020 l-Qorti tal-Appell fl-istess gurnata li tat id-decizjoni tat decizjoni ohra li fiha cahdet it-talba tar-rikorrenti ghal referenza kostituzzjonali fuq l-istess binarju li qed taghmel dawn il-proceduri. Kopja tad-digriet anness.*

U kif ukoll, fuq l-istess binarju, l-eccezzjoni numru (2) fir-Risposta ta' FLM Developers Limited, li tghid hekk:

> 1. *Inoltre ir-rikorrenti diġa' qajmet l-istess ilment, dwar ksur tad-drittijiet tagħha protetti taħt l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protkoll** tal-<u>Konvenzjoni Ewropea</u> flimkien ma ilment dwar ksur tad-drittijiet kostituzzjonali tagħha protett taħt l-**artikolu 37** tal-<u>Kostituzzjonali ta' Malta</u>, quddiem il-Qorti tal-Appell fil-proċeduri tal-ismijiet Edith Cachia et vs Mary Grech (Rikors numru 346/2016) fejn essenzjalment ressqet l-istess oġġezzjonijiet dwar l-Artikolu 495A tal-Kodiċi Ċivili u talbet lill-Qorti tal-Appell sabiex, fit-termini tal-artikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(3) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, tibgħat il-kwistjoni lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, biex tiddeċiedi l-ilment ta' vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tagħha. Il-Qorti tal-Appell, b'digriet tal-1 ta' Frar 2022, iddeċidiet li dik it-talba għal referenza Kostituzzjonali kienet waħda frivola u vessatorja u ċaħditha bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti. Din id-deċiżjoni ma hemmx appell minnha (**artikolu 46(5)** tal-<u>Kostituzzjoni</u> u tal-**artikolu 4(5)** tal-<u>Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea</u>).[1]*
>
> *L-intenzjoni tal-Leġislatur, meta fassal dawn id-dispożizzjonijiet, kienet li ladarba l-Qorti tiddikjara xi talba jew xi kwistjoni li tkun tqanqlet, kienet "sempliċement frivola jew vessatorja", ma jkunx hemm dritt ta' appell minn dik id-deċiżjoni. Dan iwassal sabiex, bħala regola, u sakemm ma jkunx hemm x'jindika b'mod impellenti li għandu jsir il-kuntrarju, id-deċiżjoni li xi talba jew kwistjoni li tkun li tkun tqanqlet, hija frivola jew vessatorja hija ta' ostaklu għal xi forma ta' appell. Din id-dispożizzjoni hija waħda ta' ordni pubbliku.[2]*

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi b'dawn il-proceduri, ir-rikorrenti Mary Grech qeghda tilmenta illi t-tħaddim tal-artikolu 495A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta fil-konfront tagħha jammonta għal

leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif enunċjati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fundamentali kif applikati fil-KAP 319 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi d-digriet tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta' Frar 2022 fil-kawza 349/16/1RGM, inghata f'kawza fejn l-hawnekk rikorrenti Mary Grech kienet konvenuta u l-hawnekk intimati (eccetto l-Avukat tal-Istat u s-socjeta' FLM Developers Limited) kienu l-atturi. F'dik il-kawza, l-hemmek atturi ressqu procedura ai termini tal-artikolu 495A tal-KAP 12 tal-Ligijiet ta' Malta u talbu l-awtorizazzjoni tal-bejgh tal-proprjeta' hemmek indikata b'ordni tal-Qorti. Din il-kawza giet deciza b'mod definittiv mill-Qorti tal-Appell fl-1 ta' Frar 2022 u f'dik l-istess gurnata, l-istess Qorti tal-Appell tat id-digriet fuq msemmi illi qed jigi nvokat minn uhud mill-hawnekk intimati in sostenn ta' dawn l-eccezzjonijiet mressqa u hawnekk diskussi u decizi.

Jirrizulta mill-imsemmi digriet illi l-hemmek intimata, hawnekk rikorrenti, talbet illi l-Qorti ta' l-Appell tezercita s-setghat taghha taht l-artikolu 4 tal-KAP 319 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni u tibghat din il-kwistjoni lill-Prim Awla tal-Qorti Civili Sede Kostituzzjonali sabiex tiddeciedi huwiex ser ikun hemm vjolazzjoni tad-dritt fondamentali taghha kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Issa, minn dak dikjarat fid-digriet tal-Qorti tal-Appell tal-1 ta' Frar 2022, jirrizulta illi l-hemmek intimata Mary Grech argumentat illi bil-bejgh ordnat bil-Qorti ai termini tal-Artikolu 495A tal-KAP 16 ma kienx qed jithares l-interess taghha fil-proprjeta', ma kienx qed isir fl-interess pubbliku izda kien qed isir biss fl-interess ekonomiku ta' ko-sidien ohrajn, f'dan il-kaz, l-hemmek atturi. Hija argumentat illi "*l-bejgh sfurzat tas-sehem taghha jammonta ghal tehid illegittimu tal-proprjeta' taghha billi mhux necessarju f'socjeta' demokratika ghaliex mhux ser jibbenefika lill-universalita' tal-pubbliku fl-istat*".

Wara li ghamlet il-konsiderazzjonijiet taghha, il-Qorti tal-Appell ddecidiet illi t-talba ghar-referenza kienet manifestament frivola u vessatorja.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fil-premessi dikjarati fir-rikors promotur tal-kawza odjerna, ir-rikorrenti tghid "*illi fost l-aggravji rispettivi li kienet qajmet l-esponenti appellanta* (hawnekk rikorrenti), *ikkonkorrew uhud ta' natura kostituzzjonali fejn l-esponenti proprju lmentat mill-fatt illi kienu ser jigu lezi d-drittijiet fondamentali taghha, senjatament dak sancit taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghall-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif ukoll taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u dan b'konsegwenza tal-bejgh li awtorizzat l-Ewwel Qorti"* kif issa kkonfermat mill-Qorti tal-Appell.

Ukoll, jinghad illi "*it-talba ghal referenza kostituzzjonali tant iehor giet michuda u proprju ghalhekk*[2]*, ir-rikorrenti ghazlet li tirrikorri ghal dawn il-proceduri sabiex tfittex rimedju ghal vjolazzjoni li hija qed iggarrab b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-artikolu 495A tal-KAP 16 tal-Ligijiet ta' Malta, li abbazi tieghu hija ser tigi mcahhda*

[2] Emfasi tal-Qorti

mid-drittijiet li tgawdi fuq il-proprjeta` mertu tal-proceduri msemmija, qua ko-propretarju tal-istess....".

Id-diversi premessi huma mbaghad segwiti bit-talbiet kif proprosti, bl-ewwel wahda u dik principali tkun cara u skjetta fis-sens illi qed tintalab dikjarazzjoni ta' din il-Qorti illi l-Artikolu 495A tal-KAP 16 jivvjola d-drittijiet tal-esponenti kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, preciz l-istess dikjarazzjoni kif msemmija fit-talba maghmula minnha ghal referenza kostituzzjonali fil-proceduri 349/16/1RGM.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi f'ghajnejn il-Qorti huwa car ghalhekk illi dak li r-rikorrenti trid illi jigi diskuss u deciz hawnekk bil-kawza minnha hawnekk proposta, huwa fis-sustanza identiku ghal dak illi hija talbet referenza kostituzzjonali dwaru fil-kawza 349/2016/1.

Il-Qorti tagħmel referenza għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **L-Avukat Dottor Anthony P. Farrugia vs Financial Intelligence Analysis Unit et,** deċiża fis-17 t'Ottubru 2022[3] u fejn il-Qorti għamlet referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali, fl-ismijiet **Alfred Attard vs Avukat Ġenerali** deċiża fis-6 ta' Mejju 1992, u kkonkludiet is-segwenti:

> *"Din is-sentenza stabbiliet li meta parti tħoss li jkollha kwistjoni ta' natura kostituzzjonali f'Qorti li ma tkunx il-Prim' Awla jew il-Qorti Kostituzzjonali, il-parti tista` jew tiftaħ kawża quddiem din il-Prim' Awla nkella tqajjem il-kwistjoni quddiem il-Qorti li tkun qiegħda tisma` l-kawża u titlob referenza għal din il-Qorti. Jekk il-Qorti li tkun tisma` l-kawża tiddeċiedi li l-kwistjoni hija waħda frivola jew vessatorja, il-parti ma tistax imbagħad tiftaħ kawża fuq kwistjoni li tkun materjalment jew intrinsikament konnessa mal-mertu tal-każ pendenti quddiem il-Qorti ordinarja, għaliex, jekk tagħmel hekk, effettivament dik il-parti tkun qiegħda tappella mid-deċiżjoni tal-Qorti ordinjarja li l-kwistjoni hija frivola jew vessatorja"*

Fil-fatt id-deċiżjoni fuq ċitata fl-ismijiet **Alfred Attard vs Avukat Ġenerali** tagħmel referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nicholas Ellul vs Kummissarju tal-Pulizija** deċiża fit-22 ta' Mejju 1991 u fejn il-Qorti kkonkludiet:

> *"(a) Kull meta f'xi proċeduri f'xi qorti li ma tkunx il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili jew il-Qorti Kostituzzjonali, xi waħda mill-partijiet jidhrilha li tirrikorri xi kwistjoni kostituzzjonali – dik il-parti tista: -*
>
> *(i) tagħmel rikors quddiem il-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili;*
> *(ii) tqanqal il-kwistjoni quddiem il-Qorti fejn ikunu għaddejjin il-proċeduri u titlob lil dik il-Qorti biex tirriferixxi l-kwistjoni lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili;*
>
> *(b) jekk u meta l-ewwel qorti tiċħad ir-riferenza għaliex il-kwistjoni mqanqla tirriżulta sempliċiment frivola u/jew vessatorja, allura l-parti ma tistax tirrokorri għall-proċedura tar-Rikors sabiex, fuq l-istess mertu tal-*

[3] 372/2021GM

kwistjoni, effettivament tkun qed tappella minn dik id-deċiżjoni li l-kwistjoni hija frivola u/jew vessatorja;

(c) l-ewwel qorti hija obbligata li tirrispetta l-ġurisdizzjoni esklussiva tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili f'kull kwistjoni li tirrigwarda l-artikolu 33 sa 45 tal-Kostituzzjoni, b'mod illi, tali kwistjoni sollevata quddiemha għandha tiġi riżolta mhux minn dik il-Qorti imma mill-organi li għandhom dik il-ġurisdizzjoni – ħlief meta dik l-ewwel qorti, tqis li l-kwistjoni sollevata hija sempliċiment frivola u vessatorja"

Din il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mal-insenjament tal-Qrati taghna kif fuq ċitat, ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk la darba stabbilit illi dak li r-rikorrenti trid illi jigi diskuss u deciz hawnekk bil-kawza minnha hawnekk proposta, huwa fis-sustanza identiku ghal dak illi hija talbet referenza kostituzzjonali dwaru fil-kawza 349/2016/1, allura l-eċċezzjonijiet numru 2(i) tal-Risposta tal-intimati Edith Cachia et (eccetto l-Avukut tal-istat u FLM Developers Limited) u l-eccezzjoni numru (2) tar-Risposta ta' FLM Developers Limited ghandhom mis-sewwa, u l-Qorti tqis illi hija ghandha tilqa' l-istess eccezzjonijiet, u in kwantu illi l-azzjoni proposta quddiem din il-Qorti qed titqies improponibbli, hija ser tastjeni milli tiddeciedi dwar il-bqija tal-vertenza, inkluz mill-eccezzjonijiet preliminari l-ohra illi din is-sentenza kellha titratta.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula, din il-Qorti qegħda ssib illi r-rikorrenti ressqet azzjoni improponibbli u b'hekk tghaddi biex:

1. **Tilqa'** l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati Edith Cachia et numerata 2(i) fir-Risposta taghhom (a fol 62) u l-eċċezzjoni numru 2 tas-soċjeta` intimata FLM Developers Limited kif kontenuta fir-risposta taghha (a fol 115);

2. **Tiddikjara** r-rikors promotur bhala improponibbli u konsegwentament filwaqt illi tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-bqija tal-eccezzjonijiet, tghaddi sabiex **tichad** it-talbiet tar-rikorrenti.

Bl-ispejjeż li jkunu a karigu tar-rikorrenti.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur