FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

SEDE KOSTITUZZJONALI

IMĦALLEF

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

Illum it-Tnejn, 30 ta' Jannar, 2023

Kawża Nru. 7

Rik. Nru. 531/2021ISB

Bridget Calleja (K.I. 660761M)

Vs

Avukat tal-Istat

Anna Maria sive Annie Pisani (K.I. 900054M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' Bridget Calleja, li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

(I) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata inkwilina* ***Anna Maria sive Annie Pisani***

ghall-fond ***Block 2, New Brighton Buildings, Flat 2, Triq San Albert, Gzira*** *u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandu jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

(II) ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69, l-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettiet:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ***Block 2, New Brighton Buildings, Flat 2, Triq San Albert, Gzira,*** *li hija akkwistiet per via di successione mil-wirt ta' nannuha ossia Philip Agius li miet fit-3 ta' Marzu 1973 u fejn il-wirt tieghu ddevolva fuqha u fuq l-ahwa tar-rikorrenti bhala eredi universali skont testment tal-15 ta' Jannar 1973 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument A".***

2. *Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Jannar 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument B"****.*

3. *Illi l-wirt tal-istess Philip Agius gie debitament denunzjat mal-Kummissarju tat-Taxxi Interni u peress li ilu iktar minn ghaxar snin dan m'ghandux ghalfejn jigi prezentat.*

4. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mid-* ***"Dokument C"*** *hawn anness.*

5. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lil mejjet Raymond Pisani ossia r-ragel tar-rikorrenti Anna Maria sive Annie Pisani ghal-ahhar circa 45 sena bil-kera miżera ta'* ***Lm 80.00c*** *fis-sena pagabbli kull tlett xhur, wara li kien gie hekk*

*lokat minn hu r-rikorrenti, ossia Raymond Agius kif jirrizulta minn skrittura privata ffirmata fin-1978 hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument D",** u llum bil-kera ta' **€250** fis-sena ai termini tal-Att X tal-2009, kif jirrizulta mir-ricevuta hawn annessa u mmarkata bhala **"Dokument E".***

6. *Illi kif fuq inghad, l-kera li l-intimata Pisani qed thallas a tenur tal-ligi jammonta ghal **€250** fis-sena, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.*

7. *Illi ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma setghu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqghux taht id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, ma setghu qatt jizbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.*

8. *Illi ai termini tal-istess ligi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, r-rata tal-kera ghandha tizdied biss kull tlett snin b'mod proporzjonali ghal mod li bih ikun jizdied l-Indici ta' Inflazzjoni skond l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar bl-awment li jmiss fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi ghall-ahhar.*

9. *Illi l-protezzjoni moghtija lill-inkwilin intimata Pisani bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm oghla minn dak stabbilit fil-ligi u ghalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.*

10. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilità tat-tehid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji procedurali, iz-zieda fil-livell tal-ghejxien f'Malta f'dawn l-ahhar decenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eccessiv fuq ir-rikorrenti.*

11. *Illi r-rikorrenti m'ghandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi hija ma tistax izid il-kera b'mod ekwu u gust skond il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament hija tista titlob li tircievi huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

12. *Illi dan kollu gja gie determinat fil-kawzi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deciza fit-12 ta' Gunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjonu nru. 1046/12 deciza fit-30 ta'***

Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Generali et deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.

13. *Illi gialadarba r-rikorrenti qed isofri minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi generali tal-komunita' u l-bzonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deciz b'* ***Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)*** *u ghalhekk hemm lezjoni tal-principju ta' proporzjonalita kif gie deciz f'***Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Dicembru 2010.***

14. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid ghall-uzu tal-proprjeta taghha stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li tittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bhala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-uzu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoltal-Konvenzjoni Ewropea (vide* ***Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108****).*

15. *Illi l-anqas huwa gust u ekwu illi l-fond in kwistjoni ghandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-ligi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta.*

16. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm oghla minn dak li l-ligi imponiet li r-rikorrenti ghandu jircievi, b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taht l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protocol Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk il-Ligi fuq imsemmija ghandha tigi ddikjarata anti-kostituzzjonali u ghandha tigi emendata, kif del resto diga gie deciz mill-***Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawza Amato Gauci vs Malta – deciza fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit and Attard Cassar vs Malta deciza fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem***.

17. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diga kellha okkazjoni tikkummenta diversi drabi f'kazi li rrigwardjaw lil Malta li ghalkemm m'hemmx dubju li l-Istat ghandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni decenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tieghu*

stess, li ndividwu jigi privat mill-uzu liberu tal-proprjeta' ghal hafna snin u fil-frattemp jircievi kera mizera, jammonta ghall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawza ***"Ghigo vs Malta", deciza fis-26 ta' Settembru 2006****, il-Qorti sabet li jezisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni ghaliex ir-rikorrenti gie privat mill-proprjeta' tieghu tnejn u ghoxrin (22) sena qabel u kien jircievi hamsa u hamsin (55) Euro fis-sena bhala kera. Fis-sentenza* ***"Fleri Soler et vs Malta"****, moghtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti gie lez u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif gara wkoll fil-kawza ta'* ***"Franco Buttigieg & Others vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Dicembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.***

18. *Illi b'sentenza deciza mill-****Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Generali et, fit-8 ta' Mejju 2019****, din l-Onorabbli Qorti ddecidiet illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nzammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jircievu l-kera gusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Generali gie kkundannat jhallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjez kollha tal-kawza, u l-istess gie deciz fil-kawza* ***Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Generali et, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.***

19. *Illi fil-kawza* ***Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Generali et deciza finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar il-21 ta' Novembru 2019*** *u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'cirkostanzi simili ghal dawk odjerni, izda fejn il-ksur lamentat sab l-origini tieghu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u b'hekk xorta wahda japplika l-istess insenjament ghall-kaz odjern, il-Qorti sahansitra laqghat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.*

20. *Illi in vista tal-kazistika surreferita, sahansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi certament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofri lezjoni tad-drittijiet fundamentali tieghu ta' proprjeta kif sanciti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess ghandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u ghandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfacenti ghall-ksur lamentat.*

21. *Illi r-rikorrenti ghandha tircievi l-kumpens tul iz-zmien li hija sofriet minhabba l-okkupazzjoni tal-intimata Pisani tul dawn l-ahhar 45 sena stante illi huma bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gew lezi d-drittijiet kostituzzjonali taghhom sia ai termini tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, biex b'hekk hija u l-ahwa taghha soffrew u qed isoffru danni sal-gurnata tal-lum.*

22. *Illi huma ghandhom jircievu d-danni kollu soffert miz-zmien imsemmi u dan skond sentenza deciza mill-**Qorti Kostituzzjonali Rikors Nru. 161/2019/1** fl-ismijiet **SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET,** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021 fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 7 sa 29);

Rat id-digriet tagħha tal-24 t'Awwissu 2021 li permezz tiegħu il-kawża ġiet appuntata għat-30 ta' Settembru 2021 f'12:00p.m.

Rat ir-**Risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fil-31 t'Awwissu 2021 (fol 31) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1) *Illi in vena preliminari, ir-rikorrenti trid iġib prova:*

   a) *tat-titolu tal-fond in kwistjoni; u*
   b) *tal-allegat ftehim tal-kirja u prova konvinċenti li tali kirja tabilħaqq hija soġgetta għall-kirja li hija regolata bil-**Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** u di piu' ir-rikorrenti għandha wkoll tindika **d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja**;*

2) *Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrentI stante li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

3) *Illi bla ħsara għal dak hawn fuq imsemmi, u b'referenza **għal-ewwel talba** tinsab imsejsa fuq **l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea** għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;*

4) *Illi **safejn l-ilment jolqot il-ksur tal-Konvenzjoni Ewropea**, din l-Onorabbli Qorti **m'għandix tieħu kont tas-snin qabel l-1987**;*

5) *Illi subordinament u mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

6) *Illi ma hemm ebda ksur tal-**Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem** stante li taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

7) *Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';*

8) *Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;*

9) *Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-Liġi li tirregola l-kera;*

10) *Illi bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera li r-rikorrenti tista' ddaħħal mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda ser togħla kull <u>tliet snin</u> b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Illi minn dan jirriżulta wkoll illi bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet miljorata minn dik meta saret il-kirja u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistgħax tallega ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha;*

11) *Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha*

tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesgħa u cioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

12) *Illi bid-dħul fis-seħħ tal-**Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, ir-rikkorenti ċertament ma tistgħax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzzjonat. Dan għaliex skont l-**artikolu 4A tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta** hija tista' titlob lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma taqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerreja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet bħal dawn il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

13) *Illi b'żieda ma dan kollu, dejjem skont l-istess **artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, ir-rikorrenti tista' titlob li tieħu lura l-post u ma ġġeddidx il-kirja, jekk turi li l-inkwilina ma ħaqqiex protezzjoni mill-Istat;*

14) *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħhu sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond tagħha mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikolu mhijiex mistħoqqha;*

15) *Illi ulterjorment u b'referenza **għall-ewwel talba,** jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ **l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt**. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;*

16) *Illi għaldaqstant, ladarba ma hemmx ksur konvenzjonali, **it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tar-rikorrenti** ma tistgħax tintlaqa';*

17) *Ill in oltre u **mingħajr preġudizzju għas-suespost,** jiġi eċċepit li f'kull każ ir-rikorrenti ma tistgħax titlob kumpens u danni bl-*

imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors u dan peress li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat[1]*;*

18) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-**risposta** tal-intimata **Anna Maria Pisani** intavolata fis-17 ta' Settembru 2021 (fol 37) li permezz tagħha eċċeppiet:

1. *Illi t-talbiet attriċi, in kwantu diretti fil-konfront tal-esponenti għandhom jiġu miċħuda fl-intier tagħhom bl-ispejjeż, stante li huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan kif ser jiġi ampjament spjegat hawn taħt u ppruvat fil-mori ta' dawn il-proċeduri;*

2. *Illi in linea preliminari, l-esponenti teċepixxi illi hija mhijiex il-leġittimi kontradittur fl-azzjoni odjerna tal-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u dana stante li l-ilment attriċi huwa wieħed t'indoli kostituzzjonali u konvenzjonali li ċertament hija ma kkometietx;*

3. *Illi in linea mas-suespost, huwa għalhekk l-Istat il-leġittimu kontradittur f'kawżi ta' natura kostituzzjonali u/jew konvenzjonali, u għalhekk l-esponenti għandhom jiġu liberati mill-osservanza tal-ġudizzju, bl-ispejjeż inkorsi kontra r-rikorreni;*

4. *Illi mingħajr preġudizzju għall-permess, f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġu kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrita tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawha qua inkwilina tal-fond in kwistjoni, hija m'għandhiex legalment tirrispondi għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikati;*

5. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-Istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni o meno ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti stante li l-esponenti ma tista' qatt tagħti rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament hija ma kkommettietx, l-esponenti m'għandhiex tiġi kkundannata sabiex tiżgombra mil-fond in kwistjoni, fl-eventwalita li din l-Onorabbli Qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti;*

---

[1] *Vide* **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

6. *Illi in oltre, l-esponenti umilment teċepixxi li din l-Onorabbli Qorti mhijiex il-forum addattat sabiex jiġi deċiż jekk inkwilin għandux jiġi żgumbrat jew le u dan kif ġie ssenjalat fis-sentenza fl-ismijiet Josephine Azzopardi et. vs L-Onorevoli Prim Ministru deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali kif diversiment preseduta fis-27 ta' Ġunju 2017;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost l-esponenti teċċepixxi illi r-rikorrenti naqset milli teżawrixxi dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat permezz tal-Att XXIV tat-2021;*

8. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Calleja Bridget vs Pisani Anna Maria sive Annie (Rikors Numru 500/2021), li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-Bord sabiex iwettaq it-Test tal-Mezzi fuq l-intimati u f'każ li dawn jissodisfaw it-Test tal-Mezzi, r-rikorrenti talbet lill-Bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u f'każ li l-intimata ma tissodisfax dan it-Test, ir-rikorrenti talbet lill-Bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-intimata;*

9. *Illi r-rikorrenti ntavolat ir-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera mingħajr ma stenniet bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

10. *Illi in oltre u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

11. *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju, dejjem ottemporat ruħha mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, hija dejjem ħallset puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sidien u żammet il-fond f'kundizzjoni tajba;*

12. *Salv eċċezjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Rat id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tat-30 ta' Settembru 2021 (fol 41) u li permezz tiegħu ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Elena Borg Costanzi**, sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond għaż-żmien mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ukoll id-dikjarazzjoni tar-rikorrenti li salv għar-rapport tal-Perit hija m'għandhiex aktar provi x'tipproduċi.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominata mill-Qorit intavolat fid-19 ta' Novembru 2021 u maħluf fis-6 ta' Diċembru 2021 (fol 44 et seq).

Rat illi fl-udjenza tad-9 ta' Frar 2022, id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li qed jistrieħu fuq ir-rapport tal-Perit. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li m'għandux aktar provi xi jressaq.

Rat illi fl-udjenza tal-11 t'April 2022 xehdet **Anna Maria sive Annie Pisani**.

Rat ukoll id-dikjarazzjonijiet tad-difensuri tal-intimati li m'għandhomx aktar provi xi jressqu.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-11 ta' April 2022, id-difensuri tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat iddikjaraw li kienu qegħdin jirrimettu ruħhom għar-rapport tal-perit tekniku u rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet kollha li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu għall-patroċinati tagħhom.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru 2022, il-Qorti rat il-verbal preċedenti minn fejn jirriżulta li l-kawża kienet tħalliet għal dik id-data għall-kwalsiasi trattazzjoni verbali bl-intediment ċar illi wara dakinhar titħalla għas-sentenza u għalhekk minkejja li l-intimata Pisani u d-difensur tagħha ma dehrux, il-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti <u>**fatti**</u>:

Illi r-rikorrenti **Bridget Calleja,** spjegat fl-affidavit tagħha (u ppreżentat numru ta' dokumenti relattivi Dok A sa Dok B), il-provenjenza tat-titolu tagħha fir-rigward tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-propjeta` **Block 2, New Brighton Buildings, Flat 2, Triq San Albert, Gżira** li oriġinarjament kienet tappartjeni lin-nannu tar-rikorrenti Philip Agius.

Tispjega li n-nannu tar-rikorrenti Philip Agius miet fit-3 ta' Marzu 1973 u l-wirt tiegħu ddevolva favur ir-rikorrenti flimkien ma ħutha bħala eredi universali ai termini tat-testment fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza datat 15 ta' Jannar 1973. Tgħid illi sussegwentament l-fond in kwistjoni ġie akkwistat mir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Victor Bisazza datat 19 ta' Jannar 1985. Dwar dan il-Qorti ser taghmel osservazzjonijiet aktar l-isfel.

Illi r-rikorrenti **Bridget Calleja** fl-istess affidavit tispjega li l-propjeta` in kwistjoni mhix dekontrollata u ilha mikrija lill-intimata Pisani għall-aħħar ħamsa u erbgħin (45) sena bil-kera miżera ta' tmenin Lira (Lm80) fis-sena li llum għoliet għal mitejn u ħamsin

Ewro (€250) fis-sena permezz tal-Att X tal-2009, meta l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq huwa ferm aktar.

Tgħid li l-liġijiet in kwistjoni qed jiksru d-drittijiet Kostituzzjonali tagħha u li hi, sofriet danni kbar minħabba din il-leżjoni.

Isostni li hija ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-propjeta tagħha mingħajr ma ġiet mogħtija kumpens xieraq għat-teħid sfurzat tal-fond. Tgħid li tul is-snin għamlet ix-xogħol li suppost kien qiegħed jagħmel il-Gvern ta' Malta u tispjega li l-ammont ta' taxxa ta' suċċessjoni li ħallset fuq dan il-fond qatt m'huma ser tirkuprah bil-kera miżera li qegħda tirċievi.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fix-xhieda tagħha, l-intimata **Anna Maria sive Annie Pisani** tgħid li hi ilha toqgħod il-Gżira fi New Brighton Buildings Block 2, Lower Saint Albert Street, Gżira għall-aħħar ħamsa u erbgħin (45) jew erbgħa u erbgħin (44) sena.

Tgħid li l-kera tħallasha lil Bridget Calleja u tikkonferma li l-kera dejjem ġiet aċċettatha mill-istess. Mistoqsija jekk għandhiex xi kawża oħra pendenti ma Bridget Calleja tgħid li hemm kawża pendenti fuq l-ammont ta' kera.

Mistoqsija rigward xogħlijiet li saru fid-dar tgħid li għax-xogħlijiet li saru dejjem ħallset hi u tikkonferma li tgħix fil-post waħedha u li llum hija armla.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Elena Borg Costanzi,** b'rapport ippreżentat fid-19 ta' Novembru 2021 (fol 44 et seq), irrelata li l-<u>valur tal-fond </u>in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u disgħin elf Ewro (€190,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' sitt snin mis-sena 1987 sas-sena 2021 tal-valur tal-prorpjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1987 sa 1992	€2,700 fis-sena	€16,200 ta' sitt snin
1993 sa 1998	€4,000 fis-sena	€24,000 ta' sitt snin
1999 sa 2004	€4,900 fis-sena	€29,400 ta' sitt snin
2005 sa 2010	€5,000 fis-sena	€30,000 ta' sitt snin
2011 sa 2016	€6,800 fis-sena	€40,800 ta' sitt snin
2017 sa 2021	€7,500 fis-sena	€37,500 ta' ħames snin

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u sebgħa u sebgħin elf u disa' mitt Ewro (€177,900) mis-sena 1987 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala intorjtu ta' kera illi kien ikun giust u ekwu skond il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha il-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħha illimitat ruħha biss dwar il-quantum ta' kumpens illi hija tippretendi illi għandha tirċievi.

Isostni li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Thomas Cauchi et v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-2 ta' Marzu 2018 u tenut kont ta' numru ta' deċiżjonijiet li r-rikorrenti elenkat fin-nota tagħha fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas sebgħa u sebgħin elf, erba' mija u ħamsa u tletin Ewro u tlettax -il ċenteżmu (€77,435.13).

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello v Avukat Ġenerali et** deċiża fit-13 ta' Lulju 2018, issostni li m'għandhux jingħata widen l-argument fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens.

B'referenza għad-deċżijoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[2] tinsisti li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li saret sid tal-propjeta`.

Isostni li l-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 liema insenjament ġie riaffermat fis-sentenza **Erika Gollcher et vs Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022, għandu japplika wkoll f'dawn il-proċeduri

Issostni li l-kumpens pekunjarju għandu jitħallas oltre` danni morali, liema danni morali b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat** et, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, għandu jkun fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali.

---

[2] Kif ukoll Alessandra Armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 u Radmilli v Malta deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Anna Galea et v Avukat Ġenerali et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019, issostni li l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jiġu sapportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Minn naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li b'referenza għall-eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu u tal-kirja, filwaqt li jinsab sodisfatt bil-prova tal-kirja stante id-dikjarazzjoni taħt ġurament tal-inkwilina Pisani li ilha tgħix fil-fond għall-aħħar ħamsa u erbgħin (45) sena, ma jistax jingħad l-istess għall-prova tat-titolu u dana stante li l-ebda mid-dokumenti ippreżentati bħala prova tat-titolu ma jagħmlu referenza għal fond mertu tal-kawża u għalhekk din il-qorti għandha tiċħad kompletament it-talbiet rikorrenti.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jekk kemm -il darba dina l-Qorti jidhrilha illi l-kirja hija waħda ai termini tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sosten ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' inteferenza fl-użu tal-propjet fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** isostni li interfernza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

i. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
ii. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
iii. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista` jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropea li l-Istat huwa fil-liberta li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-propjeta għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontrol tal-propjeta fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawza li l-intimati Abela ma jistħoqqilhomx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera.

Fir-rigward tal-kumpens isostni li l-komputazzjoni għandha ssir mill-1987 u ċioe` minn meta daħlet in effett il-Konvenzjoni Ewropea. Jgħid ukoll li l-Qorti trid tieħu in konsiderazzjoni u tnaqqas l-ammont ta' kera perċepita mir-rikorrenti. Isostni li b'referenza għall-ġurisprudenza nostrana l-kumpens għandu jkun ta' disgħa u sittin elf, disa' mija u ħamsin Ewro u ħmistax -il ċenteżmu (€69,950.15)

Isostni li r-rikorrenti ma jistgħux jitlob imgħax mill-preżentatha tar-rikors u dana stante li l-imgħax jibda jiddekkorri biss la darba l-ammont ikun likwidat.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjonijiet rigward il-Prova tat-Titolu tar-Rikorrenti</u>

L-intimati Avukat tal-Istat, fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu eċċepixxa li r-rikorrenti għandha qabel xejn tipprova t-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawza u fis-sottomissjonijiet finali tieghu, sostna illi ir-rikorrenti dan ma kinitx ghamlitu

Rigward din l-eċċezzjoni li tirrigwarda t-titolu tar-rikorrenti, fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** din il-Qorti diversament preseduta qalet hekk :-

> *"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et).*
>
> *Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti fliet bir-reqqa l-provi u d-dokumenti kollha ppreżentati mir-rikorrenti sabiex tipprova it-titolu tagħha fil-konfront tal-propjeta` in kwistjoni. Il-Qorti tosserva li għalkemm ir-rikorrenti elenkat fix-xhiedha taghha kif il-propjeta` in kwistjoni ddevolviet fuqha, b'dana kollu id-dokumenti minnha stess esebiti ma jaghtux il-konfort misthoqq ghat-tezi u l-pretensjoni taghha. L-unika konnessjoni li hemm bejn ir-rikorrenti u l-propjeta` in kwistjoni hija li fix-xhieda tagħha, Anna Maria Pisani, rreferiet għar-rikorrenti bħala l-persuna li lilha tħallas il-kera. Iżda dan ma jista` bl-ebda mod ikun għal din il-Qorti assikurazzjoni u serhan il-mohh dwar it-titolu li għandha l-istess rikorrenti fuq il-propjeta`, mqarr fil-livell illi dan ghandu jigi ppruvat u partikolarment meta nghatat l-eccezzjoni kif sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat.

Konxja mill-insenjament guridiku kif hawn fuq kkwotat, din il-Qorti thoss pero` illi eccezzjoni bhal din timmerita mhux biss illi r-rikorrenti jara illi jressaq l-aqwa prova possibbli safejn u kif necessarju, izda ukoll illi jsir ezami bir-reqqa ta' dak kollu prodott sabiex ma jkun hemm ebda skop ghal abbuzi, specjalment fil-kuntest ta' eluf ta' kawzi illi saru fir-rigward tal-hekk msejjha 'kirijiet antiki'.

Harsa lejn id-dokumentazzjoni esebita u l-Qorti tifhem illi b'testment unica charta tal-15 ta' Jannar 1973, Philip u Helen Agius hallew lin-neputijiet kollha taghhom, hamsa b'kollox, inkluz mir-rikorrenti, eredi universali taghhom.

Ma giet esebita ebda causa mortis, imma gie esebit (dak li suppost huwa) kuntratt ta' divizjoni tad-19 ta' Jannar 1985, fejn il-hames neputijiet riedu, fl-ewwel lok jelenkaw il-proprjeta' kollha li wirtu minnghand Philip u Helen Agius u konsegwentament, jaqsmu l-istess. Sa hawnekk, dan seta' jabbasta lir-rikorrenti biex toqtol l-eccezzjoni moghtija mill-Avukat tal-Istat.

Izda l-Qorti tinnota illi l-kopja tal-kuntratt esebit suppost jelenka l-propjetajiet kollha u kif gew assenjati, izda dan mhux il-kaz. Mill-kopja esebita tirrizulta biss lista ta' proprjeta' (mhux maghruf hix konklussiva) formanti dak li kellu jkun "Porzjoni A", li minn dak esebit mhux biss mhux maghruf lil min mill-hames ahwa kienet assenjata din il-prozjon, imma fuq kollox <u>ma tinkudix il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza</u>.

Il-Qorti tinnota ulterjorment illi fl-affidavit taghha, ir-rikorrenti tirrferi ghal DOK B (appuntu l-kuntratt msemmi) u tghid illi minn dak tirrizulta "*l-art in kwistjoni*", izda mill-istess kuntratt jirrizulta illi fil-Porzjon A ma tinkludix l-art izda addirittura appartament iehor fl-istess blokka.

Mill-provi l-ohra prodotti, jekk hux c-certifikat minn Identity Malta, jekk hux l-iskrittura ta' kera jew jekk hux ir-rendikont ta' kirjiet mhallsin, minn mkien ma jirrizulta illi l-proprjeta' de quo hija proprjeta' tar-rikorrenti. Mqarr ricevuti iffirmati mir-rikorrenti ma gew in effetti esebiti, peress illi filwaqt illi DOK E huwa deskritt mir-rikorrenti bhala "ricevuta", il-Qorti jidhrilha illi DOK E huwa aktar rendikont milli ricevuta.

Lanqas ma hi konvinta l-Qorti, mill-provi li tressqu mir-rikorrenti stess, illi hija ghandha xi jedd fuq il-proprjeta' de quo li permezz tieghu tista' tivvanta l-pretensjonijiet taghha. Il-fatt illi jirrizulta illi kienet saret divizjoni bejn ir-rikorrenti u hutha, fil-fehma tal-Qorti, jitfa' piz akbar fuq ir-rikorrenti illi tipprova illi l-proprjeta' de quo misset lilha, peress illi certament illi lil xi hadd misset din il-proprjeta`. U jekk messet lil xi hadd minn hutha, haga illi mill-provi prodotti, mhix eskluza, allura dak jimmilita kontra r-rikorrenti fl-isfond tal-eccezzjoni hawn diskussa. Ghaliex il-Qorti thoss illi jekk tichad l-eccezzjoni u tibqa' ghaddejja, jista' jaghti l-kaz illi jkun qed jinghata rimedju (f'kaz illi dan isir) lil persuna li mhix intitolata ghalih, bil-konsegwenza ukoll illi il-quddiem ghad jista' jkun hemm persuna ohra, legittima, illi tippretendi hi lezjoni u

kumpens fuq l-istess proprjeta`. Il-Qorti thoss illi dan ma ghandiex tippermettih u ma ghandiex tiddeciedi b'mod illi tippermetti illi sitwazzjonijiet bhal dawn jimmaterjalizzaw ruhom.

Il-Qorti tqis illi hawnekk mhix kwistjoni illi d-dokumenti esebiti juru appuntu d-devoluzzjoni tat-titolu tal-proprjeta' fuq ir-rikorrenti imma ma kienux awtentikati u/jew kienx hemm oggezzjoni tal-intimati ghal fatt appuntu illi ma kienux awtentikati[3], izda addirittura sitwazzjoni fejn qari u ezami tad-dokumenti esebiti bl-ebda mod ma jwasslu biex juru illi r-rikorrenti hija s-sid tal-proprjeta' mertu tal-kawza u/jew illi l-kera tal-fond de quo mess lilha.

Maghumula ghalhekk dawn l-osservazzjonijiet, mehud in konsiderazzjoni l-eccezzjoni moghtija mill-Avukat tal-Istat u fid-dawl anke tal-gurisprudenza – din il-Qorti ma tisghax tikkonkludi illi gie sufficjentament ppruvat illi r-rikorrenti ghandha fil-fatt it-titolu illi tghid illi ghandha u abbazi ta' liema tressaq il-pretensjonijiet taghha hawnekk,

Għalhekk din il-qorti ma tista` bl-ebda mod tqis ruħha sodisfatta bil-prova tat-titolu mressqa mir-rikorrenti u kwindi sejra tilqa` l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat minghajr il-bzonn illi tezamina aktar il-mertu tal-vertenza.

GHALHEKK, ghar-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq maghmula, il-Qorti taqta' u tiddeciedi billi **tilqa'** l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat, tastjeni milli tiehu konjizzjoni tal-eccezzjonijiet tal-intimata Anna Maria Pisani u tghaddi biex tiċħad it-talbiet kollha attrici.

Bl-ispejjeż kollha li ghandhom jigu sopportati mir-rikorrenti.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imhallef

Marisa Bugeja
Deputat Registratur

[3] 20/20RGM, Caruana vs Avukat tal-Istat et, Qorti Kostituzzjonali, 14.12.2022