



**PRIM' AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(ĠURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)**

**IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION**

SEDUTA TAS-7 TA' DIĊEMBRU, 2023

Kawża Numru: 3K

Rik. Kost. 24/2022 RGM

Joseph Galea

vs.

**L-Avukat tal-Istat
Victor Scicluna u Rose Scicluna**

Il-Qorti

1. Rat ir-rikors tar-rikorrent Joseph Galea pprezentat fis-17 ta' Jannar 2022 fejn fisser li huwa l-propjetarju tal-fond 42, St Mary, Triq San Pawl, Htal Luqa liema proprjetà ddevolviet fuqu wara l-mewt ta' missieru Joseph Galea. Ippremetta li dan il-fond huwa mikri lill-intimati konjuġi Scicluna. Jgħid li bis-saħħa tal-Att X tal-2009 il-kera giet awmentata għal €380 fis-sena. Kompla billi ppremetta:

“5. U billi sabiex jiġu rrimedjati l-ingustizzji ikkawżati mill-Att X tal-2009, gie introdott l-Artikolu 4A tal-Att XXIV.2021.21 li jagħti rimedju lill-esponent sabiex jgħolli l-kera lejn valur li huwa eqreb lejn il-valur lokatizzju fis-suq miftuh.

6. U billi minkejja li gie introdott rimedju permezz tal-Artikolu 12B (2) tal-Kap. 158 mizjud permezz tal-Att XXIV.2021, xorta wahda gew lezi d-drittijiet tar-rikorrenti qabel dawn l-emendi fil-ligi dahlu fis-sehh”.

Fisser li huwa gie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà mingħajr ma ngħata kumpens xieraq għat-teħid tal-fond u dan peress li l-kera bl-ebda mod ma hija qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond. Ippremetta li dan wassal għal leżjoni tad-drittijiet tiegħu, għaldaqstant talab lil din il-Qorti sabiex

“1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319) u dan għar-ragunijiet suesposti bl-operazzjoni tal-Kap. 158.

2. Tiddikjara illi l-intimati jew min minnhom responsabbli għal-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjerta in kwistjoni ai termini ta’ l-Konvenzjoni Ewropea.

3. Tagħti dawk ir-rimedji li jidhrilha huma xierqa u opportuni u kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-istess fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-ligi u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjez u l-ingunzjoni in subzzjoni tal-intimati.”

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ipprezentata fil-11 ta' Frar 2022 fejn in linea preliminari eċċepixxa li r-rikorrent għandu jgħib prova tat-titolu tiegħu għal fond in kwistjoni kif ukoll prova tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kapitolu 158. In linea preliminari wkoll jeċċepixxi li r-rikorrent naqas milli jindika taħt liema dispożizzjoni tal-liġi wassal għall-allegat leżjoni. Fil-mertu u b'referenza għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrent ma tilifx għal kollox il-jeddijiet tiegħu għal fond in kwistjoni billi huwa għandu għad-dispożizzjoni tiegħu rimedji quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll eċċepixxa li l-*proviso* tal-istess artikolu jagħti setgħa lill-istat jgħaddi dawk il-liġijiet xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interessi ġenerali. Ingħad ukoll li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Għie eċċepiet ukoll safejn l-ilment jirreferi għal ksur ta' dan l-artikolu, din il-Qorti m'għandhiex tiegħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 t'April 1987 u dan ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319. L-Avukat tal-Istat għadda sabiex jagħmel referenza għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158, liema artikolu jagħti jedd għal proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kirja tiżdied sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-proprjetà fis-suq hieles. Eċċepixxa wkoll li bis-saħħa tal-Artikolu 12B ir-rikorrent jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin. L-Avukat tal-Istat għamel referenza għall-azzjoni li r-rikorrent ħa quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fis-17 ta' Jannar 2022 (Joseph Galea vs. Victor Scicluna et (Rikos 35/2022)). Eċċepixxa ukoll li kwalsaisi kumpens dovut lir-rikorrent għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huwa kien legalment intitolat jirċievi l-kera tal-fond in kwistjoni u skont sehmu fl-imsemmija proprjetà sa mhux aktar tard mid-data li hu seta'

japplika għal reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord u cioè l-10 ta' Lulju 2018. Inghad ukoll li l-kumpens ma jistax jingħata a bażi tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni peress li tali artikolu huwa inapplikabbli u improponibbli fi proċeduri ta' din ix-xorta. In oltre eċċepixxa li l-Qorti m'għandhiex tordna l-iżgumbrament stante li din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza tagħmel dan.

3. Rat ir-risposta tal-intimati Scicluna pprezentata fl-1 ta' Marzu 2023 fejn eċċepew li huma qegħdin jipprevalixxu ruħhom mid-dispożizzjonijiet legiżlattivi validament promuglati u kwalunkwe leżjoni fid-drittijiet tar-rikorrent ma tistax tiġi akkollata fil-konfront tagħhom. Huwa għalhekk l-Istat li għandu jirrispondi. Eċċepew ukoll li safejn l-ilment huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, il-*proviso* jagħti setgħa lill-Istat li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xieraq biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-intimati Scicluna eċċepew li ma kien hemm ebda ksur ta' dan l-artikolu stante li l-liġijiet tal-kera ma jipprevedux id-deprivazzjoni totali tal-proprjetà iżda jirrigwardaw il-kontroll jew limitazzjoni tal-użu tal-proprjetà. Eċċepew ukoll li huma m'għandhomx jiġu preġudikati finanzjarjament billi huma ma kisru ebda liġi.
4. Rat li fuq talba tar-rikorrent sabiex jiġi nominat espert ġudizzjarju, fl-1 ta' Marzu 2022 il-Qorti nnominat lill-Perit David Pace sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond mertu tal-kawża għal perjodu mill-1987 sas-17 ta' Jannar 2022.
5. Rat ir-rapport tal-Perit David Pace pprezentat fl-11 t'April 2022 u kkonfermat bil-ġurament fis-27 t'April 2022.¹

¹ Fol 25 et seq tal-proċess.

6. Rat in-nota bid-domandi in eskussjoni imressqa mill-Avukat tal-Istat ipprezentata fil-11 ta' Mejju 2022 kif ukoll in-nota bir-risposti tal-Perit David Pace għall-istess mistoqsijiet ipprezentata fil-15 ta' Ġunju 2022.
7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Scicluna pprezentata fl-10 ta' Mejju 2023² kif ukoll in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat pprezentata fit-23 ta' Mejju 2023³. Mill-atti ma jirrizultax li r-rikorrent ipprezenta nota ta' sottomissjonijiet.
8. Rat il-provi kollha mressqa.
9. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Prova tat-titolu

10. L-ewwel inciz tal-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat jipprovdi li r-rikorrent għandu jgħib prova tat-titolu tiegħu fuq il-fond mertu tal-kawża.
11. Sabiex jipprova t-titolu tiegħu r-rikorrent ipprezenta kopja tat-testment *unica charta* magħmul minn missieru Giuseppi Galea u ommu Carmela Galea fil-21 ta' Mejju 1980 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri, liema testment speċifikament jagħmel referenza għal din il-proprjetà u jippreċiża wkoll li dan il-fond għandu jiddevoli fuq ir-rikorrent wara mewthom.⁴ Fl-10 ta' Mejju 1989, Carmela Galea għamlet testment aġġuntiv fl-atti tan-Nutar Carmelo Mangion fejn fih innominat bħala eredi universali tagħha lill-uliedha kollha u tħalliet diversi prelegati fosthom id-dar hawn fuq imsemmija li giet imħollija lir-rikorrent bi prelegat in piena proprjetà.

² Fol 165 et seq tal-proċess.

³ Fol 175 et seq tal-proċess.

⁴ Fol 41 et seq tal-proċess.

12. Fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tiegħu l-Avukat tal-Istat wera li huwa sodisfatt bil-prova miġjuba fir-rigward tat-titolu tar-rikorrent. Il-Qorti għaldaqstant sejra tgħaddi sabiex tiċċad l-ewwel parti ta' din l-eċċezzjoni preliminari.

Applikabbiltà o meno tal-Kapitolu 158

13. L-Avukat tal-Istat laqa' wkoll għat-talbiet tar-rikorrent billi ressaq l-eċċezzjoni illi r-rikorrent jeħtieġli iġib prova tal-allegat ftehim tal-kirja u li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kapitolu 158.
14. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat fisser "li ladarba r-rikorrent għażel li jattakka l-validita kostituzzjonali tad-dispożizzjoni tal-Kap. 158, l-inqas li kellu jagħmel kien li juri li dan il-kapitolu tal-ligi kien applikabbli għal dan il-każ."⁵ Ikompli jissottometti illi ladarba ma hemm ebda prova dwar in-natura tal-kirja li minnha qed jilmenta r-rikorrent, allura t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċċhuda.
15. Is-sottomissjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward tal-Kap. 158 hija fondata. Għaladarba t-talbiet tar-rikorrenti huma immirati lejn il-Kapitolu 158, ir-rikorrent kien jeħtieġli jipprova qabel xejn li huwa dan il-kapitolu applikabbli għall-kirja mertu tal-kawża. Sabiex it-talbiet tar-rikorrent ikunu sufragati kien jeħtieġ li r-rikorrent qabel xejn iressaq provi sodisfaċenti illi l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri, fiż-żmien rilevanti, kienet regolata u protetta b'waħda mill-provvedimenti tal-Kapitolu 158. Il-Qorti tosserva illi l-Avukat tal-Istat ressaq din l-eċċezzjoni sa mill-bidu nett tal-proċeduri u għalhekk ir-rikorrenti kien ben konsapevoli li kienet qiegħda tiġi kkontestata l-applikabbiltà tal-Kapitolu 158 fir-rigward tal-kirja in kwistjoni.

⁵ Fol 176 tal-proċess.

16. Il-Qorti tinnota li b'hal donnu r-rikorrent m'huwiex ċert jekk huwiex il-Kapitolu 158 li huwa applikabbli jew jekk hux il-Kapitolu 69 li għandu japplika. Din il-konklużjoni tasal għaliha għal żewġ raġunijiet. Fl-ewwel lok ir-rikors li bih ir-rikorrent inizzja proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għamel referenza kemm għall-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 kif ukoll għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158: "fit-termini tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 u/jew tenur tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, prevja kull dikjarazzjoni ohra li tista' tirrizulta mehtiega, l-esponent jitlob bir-rispett li dan il-Bord joghgbu". Fit-tieni lok fir-rikors promotur għal din l-azzjoni filwaqt li fil-ħames premessa (sukwotata) saret referenza għall-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69, fis-sitt premessa (sukwotata wkoll) saret referenza għall-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158.
17. Il-Qorti ma jidhrilix li dan huwa l-mod kif għandha titressaq kawża b'ilment kostituzzjonali. Fi kwalunkwe każ, il-Qorti eżaminat l-atti u għalkemm ma sabet l-ebda kuntratt ta' enfitewsi, rat li fis-7 ta' Ġunju 1972 hemm riċevuta fost l-irċevuti tal-kera illi tgħid li tħallas lawdemju ta' Lm55 lil Galea. Qabel dik id-data il-ħlasijiet kienu qed isiru minn ċertu Andrew Fenech.⁶
18. Il-ħlas kull sitt xhur bil-quddiem tas-somma ta' £55 baqa' għaddej sal-1 ta' Marzu 2001 meta sar pagament ta' £55 b'hal "rent in advance from 1st March to 1-9-2001 on house "St Mary" St Paul, Luqa. L-irċevuta tal-1 ta' Settembru, 2001 turi ħlas ta' £75 għal sitt xhur bil-quddiem mill-1 ta' Settembru 2001. Il-ħlas ta' £75 kull sitt xhur baqa' jsir sal-1 ta' Settembru, 2007 meta beda jithallas £174 kull sitt xhur bil-quddiem. Mill-1 ta' Settembru, 2013 beda jthallas £180 kull sitt xhur u b'effett mill-1 ta' Marzu, 2016 beda jthallas £190 kull sitt xhur bil-quddiem. L-ahhar ricevuta ezebita hija datata l-1 ta' Settembru, 2019 għall-ammont ta' £190 għall-perijodu mill-1 ta' Settembru, 2019 sal-1 ta' Marzu, 2020.

⁶ Fol 103 tal-proċess.

19. Ir-rikorrent xhed permezz ta' affidavit.⁷ Ma jitfa' l-ebda dawl dwar il-fatt li fir-rikors promotur qed jinvoka il-Kap. 158 u mhux il-Kap. 69 Jgħid biss illi l-intimati konjuġi Scicluna ilhom jgħixu f'dan il-fond b'titolu ta' kera għal dawn l-aħħar ħamsa u erbgħin (45) sena.
20. Sewwa s-sottometta l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi una volta r-rikorrent għażel li jintavola l-kawża jattakka l-Kap. 158 bħala lesiv tad-drittijiet fundamentali tiegħu, kien jinkombi fuqu l-oneru illi almenu jipprova b'liema mod Kap. 158 kien applikabbli għall-kirja li qed jimpunja permezz tal-kawża odjerna.
21. Il-Qorti ħasbet fit-tul dwar jekk dan in-nuqqas huwiex fatali għall-azzjoni attriċi. Mill-provi mhux kontradetti, senjatament il-kopja tal-irċevuti tal-kera, il-Qorti qed tqis illi fuq bażi ta' probabilita' il-fond kien mikri matul il-perijodu kollu rifless fl-irċevuti. Fin-nuqqas ta' prova dwar kuntratt ta' enfitewsi temporanja, il-Kap. 158 jista' jkun applikabbli jekk jirriżulta li l-fond kien ġie dekontrollat. Pero' anke din il-prova imkien ma tinstab fl-atti.
22. Dan l-aspett tal-vertenza ma hux xi wieħed marginali jew sekondarju. Huwa essenzjalment il-qofol tal-mertu tal-kawża għaliex support ir-rikorrent adixxa lill-Qorti dwar allegat leżjoni tad-drittijiet fundamentali proprju għaliex qed jallega li t-tħaddim ta' liġi partikolari ħolqot kirja protetta bil-konsegwenza ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu qua sid.
23. Ir-rikorrent kellu kull opportunita' li jitlob emendi fir-rikors promotur kieku ried iżda għażel li ma jagħmel xejn minn dan. Dan mhux żball fil-quantum tal-kera jew xi żball fl-isem jew fil-kunjom ta' xi ħadd mill-partijiet.
24. Hemm diversi modi kif il-Kap. 158 seta' kien applikabbli. Seta' kien applikabbli għaliex intemm kuntratt ta' enfitewsi temporanja jew inkella għaliex il-fond ġie dekontrollat. Imma fin-nuqqas ta' prova ta' kuntratt ta'

⁷ Fol. 20 et seq

enfitewsi temporanja jew fin-nuqqas ta' prova li l-fond kien dekontrollat, il-Kap. 158 mhux applikabbli.

25. Jekk il-Kap. 158 mhux applikabbli u hija kirja li tmur lura għal qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, allura huwa applikabbli l-Kap. 69. U hawn tinsorgi diffikulta' oħra. Tista' l-Qorti tiddikjara illi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent ġew leżi bl-operazzjoni tal-Kap. 69 meta r-rikorrent qed jitlob espressament li l-Qorti għandha ssib leżjoni tal-jeddijiet tiegħu bit-tħaddim tal-Kap. 158? Meta l-intimat Avukat tal-Istat laqa' għat-talbiet attriċi billi ressaq l-eċċezzjoni formalment mill-bidunett tas-smiegħ illi r-rikorrent kien jeħtiegħu qabel xejn jipprova illi l-Kap. 158 huwa applikabbli għall-ilment tiegħu?
26. Thares kif thares lejha din il-Qorti ma tarax kif tista' s-salva t-talbiet tar-rikorrenti meta huma msejsa unikament fuq l-allegat tħaddim tal-Kap. 158 u meta kif rajna r-rikorrent naqas milli jressaq provi dwar kif it-tħaddim tal-Kap. 158 jolqot il-kirja li dwarha qed jilmenta r-rikorrent.
27. Inspjegabbli ir-rikorrent mhux biss naqas milli jipprezenta provi sabiex jissostanzja l-pretensjoni tiegħu li l-jeddijiet fundamentali tiegħu ġew leżi minħabba t-tħaddim tal-Kap. 158; mhux biss naqas milli jipprezenta nota ta' sottomissjonijiet finali in sostenn tat-talbiet tiegħu; iżda rinfaċjat bis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat dwar dan l-aspett kruċjali tal-vertenza xorta waħda baqa' passiv anke *in extremis* meta forsi kien għad hemm possibilita' remota li dan in-nuqqas jiġi ndirizzat. Xejn minn dan. Ir-rikorrent għażel li jhalli l-proċeduri mexjin mingħajr ebda tentativ illi jipprova jirrimedja għan-nuqqasijiet tiegħu.
28. Għalhekk tqis illi l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat illi r-rikorrenti kellu qabel xejn jipprova kif il-Kap. 158 huwa applikabbli għall-kirja mertu tal-kawża, tirrizulta bħala waħda fondata u qed tiġi akkolta stante li kif rajna r-rikorrent naqas milli jressaq provi fir-rigward.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi,

1. **Tiċħad** l-ewwel parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat peress li r-rikorrent ressaq provi sodisfaċenti dwar it-titolu ta' proprjeta' li huwa għandu fuq il-fond mertu tal-kawża;
2. **Tilqa'** t-tieni parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-istat in kwantu r-rikorrent naqas milli jressaq provi li l-jeddijiet fundamentali tiegħu ġew lezi bit-tħaddim tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
3. **Konsegwentement tiċħad** it-talbiet tar-rikorrent.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

Onor. Robert G. Mangion

Imħallef

7 ta' Diċembru, 2023

Deputat Registratur