għalkemm l-ewwel talba tar-rikorrenti hija msejsa prinċipalment fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, il-fond inkera lill-inkwilin permezz ta' skrittura privata tal-1 ta' Novembru, 1984, u għaldaqstant il-kirja mhijiex regolata permezz tal-Kap. 158

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-10 ta' Jannar, 2024

Rikors Kostituzzjonali Numru 138/2023 LM

Michelle Doreen Xuereb (K.I. nru. 435571(M))

vs.

Mark Galea (K.I. nru. 532959(M))
Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fis-17 ta' Marzu, 2023 mir-rikorrenti **Michelle Doreen Xuereb (K.I. nru. 435571(M))** [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettiet dan li ġej:

"Tesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ***Flat 6, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann****, li akkwistat b'kuntratt ta' donazzjoni tat-3 ta' Ottubru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, hawn anness u mmarkat bhala "****Dokument A****".*

2. *Illi d-donatur Giuliano sive Julian Sciberras, skont l-istess kuntratt, żamm d-dritt tal-użu u użufrutt gratuwitu matul ħajtu kollha fuq l-imsemmi fond.*

3. *Illi l-imsemmi Giuliano sive Julian Sciberras miet fis-16 ta' April 2021 kif jirriżulta miċ-ċertifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument B**".*

4. *Illi l-istess Giuliano sive Julian Sciberras akkwista l-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tal-28 ta' Marzu 1993 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument Ċ**", mmarkat bil-kulur isfar.*

5. *Illi r-rikorrenti hija wkoll l-eredi universali ta' Giuliano sive Julian Sciberras u dan kif jirriżulta mit-testment tiegħu ossia testament tad-9 ta' Ottubru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, kopja tiegħu hawn anness u mmarkat bħala "**Dokument D**". Illi l-wirt tal-imsemmi Giuliano sive Julian Sciberras ġie debitament dikjarat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan permezz ta' dikjarazzjoni* causa mortis *tat-30 ta' Awwissu 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, kopja tagħha hawn anness u mmarkat bħala **"Dokument E"**.*

6. *Illi l-fond in kwistjoni huwa fond dekontrollat kif jirriżulta mid-**"Dokument F"** hawn anness.*

7. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Mark Galea kif jirriżulta minn skrittura tal-1 ta' Novembru 1984 hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument Ġ"**, bil-kera miżera ta' **Lm 150.00ċ** fis-sena, jitħallas bis-sitt xhur bil-quddiem, u wara bil-kera ta' €620 kull sitt xhur ai termini tal-Att X tal-2009.*

8. *Illi fit-26 ta' Settembru 2022, ġiet deċiża kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, bejn l-kontendenti, **Rikors Nru 1092/2021 LC**, fejn il-Bord awmenta l-kera għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, ossia **€3,800** fis-sena u dan kif jirriżulta minn kopja tal-istess sentenza hawn annessa u mmarkata bħala **"Dokument H"**.*

9. *Illi effettivament qabel ma daħlet fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, ġialadarba l-fond kien fond dekontrollat, ma kienx soġġett għar-rekwiżizzjoni u l-lokazzjoni tal-intimat Galea, kienet tiġi terminata wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju.*

10. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà tagħhom, wara li skada t-terminu lokatizju u għalhekk ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perijodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien.*

11. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess*

tal-istess fond, u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII tal-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata tal-infazzjoni però qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju, u ftit riċenti żieda fl-ammont ta' kera ai termini tal-liġi.

12. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizju tal-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII tal-1979, u kull ħames snin* de quo *kien ferm ogħla minn dak kif stabbilit fil-liġi.*

13. *Illi għalhekk r-rikorrenti u l-antekawża tagħha, ġew privati mill-proprjetà tagħhom stante illi skont il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropea, il-prinċipju tal-legalità jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibbli, preċiżi u li wieħed għandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom –* ***vide Broniowski vs Poland (GC) no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and Saliba vs Malta, no. 4251/02, 31, 8 ta' Novembru, 2005 u Amato Gauci vs Malta - Applikazzjoni no. 47045/06 deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009****;*

14. *Illi fiċ-ċirkostanzi, meta l-antekawża tar-rikorrenti kienu ftehmu fuq lokazzjoni ta' fond dekontrollat, huma qatt ma kellhom jippretendu illi b'leġislazzjoni tal-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjetà mhux skont il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skont is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalità.*

15. *Illi prinċipju massimu li għandu jiġi segwit, hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ġġib toqol u telf esaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjetà tiegħu kif ġara f'dan il-każ –* vide ***Sporrong and Lonroth vs Sweden (1982), 69-74 u Brumarescu vs Romania (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u Spadea and Scalabrino vs Italy, deċiża fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs Italy (GC) no. 2274/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski – 151).***

16. *Illi konsegwentement a tenur tal-Liġi, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-intimati għandhom iħallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon ġust lir-rikorrenti għal ħsara minnha sofferti.*

17. *Illi għalhekk ir-rikorrenti hija ntitolata għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetà tagħha minn meta hija u l-antekawża tagħha, ma setgħux jieħdu lura l-proprjetà tagħhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII tal-1979 –* ***Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC)***

no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom – Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deċiża fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deċiża fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, unpublished; Prodan vs Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20, deċiża 17 ta' Lulju, 2008.

18. *Illi r-rikorrenti tħoss għalhekk illi fir-rigward tagħha u tal-antekawża tagħha ġie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu u tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u konsegwentement għandu jitħallas kumpens a tenur tal-Liġi (**vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018 mill-Qorti Ewropea** stante illi huma ġew ipprivati, mingħajr ma ngħataw kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom minħabba d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIIi tal-1979.*

19. *Illi huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammont sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif ġie deċiż fil-kawza **Albert Cassar vs MALTA deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deċiża fil-11 ta' Dicembru 2018.***

20. *Illi b'sentenza oħra deċiża mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fis-27 ta' Awwissu 2019, (Application no. 55747/16) fl-ismijiet **Portanier vs Malta**, l-imsemmija Qorti ammoniet lill-Qorti Kostituzzjonali Maltija talli qiegħda b'mod kontinwu u sistematiku tabdika mir-responsabbiltà tagħha u tonqos milli tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini f'każijiet simili għal dak odjern, meta fl-istess nofs ssib illi hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

21. *Illi b'sentenza tal-Prim Awla tal-Qorti Ċivili, Sede Kostituzzjonali fil-kawża **Rikors Nru. 39/2018 FDP fl-ismijiet George Olaf Attard et vs Avukat Generali et deċiża fil-21 ta' Novembru 2019**, il-Qorti ħadet id-dettam tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem u żgumbrat lill-intimata mill-fond in kwistjoni.*

22. *Illi in vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti u l-antekawża sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess*

għandha taghmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.

23. *Illi r-rikorrenti tippretendi illi hija għandha tirċievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li hija kif ukoll l-antekawża tagħha sofrew tul iż-żmien, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex jiġu dikjarati wkoll liġijiet oħra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

24. *Illi hija għandha tirċievi d-dannu kollu soffert miż-żmien* ***1987 sas-sena 2021****, u dan skont sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali* ***Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES VS DIMECH MARIA STELLA ET, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021*** *fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.*

Għaldaqstant ir-rikorrenti titlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna u għar-raġunijiet premessi jgħidu l-intimati għaliex m'għandhiex:

(I) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Galea għal fond* ***Flat 6, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann*** *u jirrenduha impossibbli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjetà tagħha;*

(II) ***Konsegwentament Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom tal-fond* ***Flat 6, Sunrise, Triq il-Fuxa, San Ġwann****, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Sekda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtiha ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;*

(III) ***Tiddikjara u Tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi;*

(IV) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

(V) *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni likwidati.*

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Mark Galea (K.I. nru. 532959(M))** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Galea'] ippreżentata fl-20 ta' April, 2023, fejn ġie eċċepiet is-segwenti:

"Jesponi bir-Rispett.

1) Illi preliminarjament l-intimat jeċċepixxi illi huwa mhuwiex il-legittimu kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed jattakkaw il-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2) Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti jeċċepixxi illi ir-rikorrenti naqsu illi jeżerċitaw ir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

3) Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimati qegħdin igawdu minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li huma dejjem aġixxew skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

4) Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwieġeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilu;

5) Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola id-drittijiet fundamentali sanċiti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifika fil-każ odjern;

6) Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, il-liġi tipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' proprjetà mikrija ai termini tal-liġi, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera;

7) Illi permezz tal-Att XXIII tal-1979, l-intendiment tal-leġislatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;

8) Illi di più u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilità sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-pussess tal-proprjetà lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

9) Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

10) Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra l-atturi minn issa nġunti in subizzjoni."

3. Rat ir-Risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa ’l quddiem ‘l-intimat Avukat tal-Istat’], li ġiet ippreżentata fil-21 ta’ April, 2023 fejn ingħad kif ġej:

“Jesponi bir-rispett:

1. *Illi r-rikorrenti trid iġġib prova li l-kirja in kwistjoni f’dawn il-proċeduri hi verament imħarsa mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;*
2. *Illi l-esponent jirrileva illi din il-kirja saret permezz ta’ ftehim liberu bejn il-partijiet u mhux ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta. Għaldaqstant il-kirja hija regolata minn dan il-ftehim u mhux mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta;*
3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta’ dak permissibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*
4. *Illi l-esponent jikkontendi illi r-rikorrenti ma tistax tippretendi kumpens għaż-żmien li hija ma kinitx sid tal-fond stante illi d-drittijiet fondamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux jiġu trasferiti;*
5. *Illi fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt;*
6. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri;*

Bl-ispejjeż.”

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tat-12 ta’ Mejju, 2023, ġie maħtur i**l-Perit Ivan Giordano** li ppreżenta r-rapport tiegħu fit-12 ta’ Ġunju, 2023, u ħalfu fl-20 ta’ Ġunju, 2023.

Rat il-verbal tal-udjenza tal-15 ta’ Settembru, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata mill-intimat Avukat tal-Istat.

Il-kwistjoni bejn il-partijiet

4. Jirriżulta li r-rikorrenti hija l-proprjetarju tal-fond ossia appartament bin-numru 6 fil-binja magħrufa bħala 'Sunrise', f'Triq il-Fuxa, San Ġwann, [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], wara li dan ingħata lilha permezz ta' att ta' donazzjoni tat-3 ta' Ottubru, 2016, fl-atti tan-Nutar Joanne Lia[1], minn Giuliano sive Julian Sciberras fejn dan żamm id-dritt tal-użu u użufrutt gratwit fuq il-fond matul ħajtu kollha. Dan tal-aħħar miet fis-16 ta' April, 2021,[2] u skont it-testment tiegħu tad-9 ta' Ottubru, 2018 fl-atti tan-Nutar Joanne Lia[3], huwa nnomina lir-rikorrenti Doreen Xuereb bħala eredi universali tiegħu u l-wirt tiegħu sussegwentement ġie debitament denunzjat permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-30 ta' Awwissu, 2021, fl-atti tan-Nutar Joanne Lia.[4] Jingħad li huwa kien akkwista l-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni magħmul fit-28 ta' Marzu, 1993, fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza[5], u li l-imsemmi fond huwa ddekontrollat.[6] L-istess fond kien intgħata b'titolu ta' lokazzjoni lill-intimat Galea permezz ta' skrittura li saret fl-1 ta' Novembru, 1984[7], b'kera 'miżera' ta' €150 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, u li llum ġiet awmentata għal €620 *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti tirrileva li fis-26 ta' Settembru, 2022, il-Bord li Jirregola l-Kera ddeċieda l-proċeduri fl-ismijiet **Michelle Doreen Xuereb (K.I. nru. 435571(M))** ***vs.*** **Mark Galea (K.I. nru. 532959(M)) Awtorità tad-Djar**[8] (Rik. nru. 1092/2021LC) billi żied il-kera għall-

[1] Kopja vera Dok. A *a fol.* 9.
[2] Kopja vera Dok. B *a fol.* 15.
[3] Kopja vera Dok. D *a fol.* 51.
[4] Kopja vera Dok. E *a fol.* 54.
[5] Kopja vera Dok. C *a fol.* 16.
[6] Kopja vera Dok. F *a fol.* 57.
[7] Kopja vera Dok. G *a fol.* 60.
[8] Kopja sentenza Dok. H *a fol.* 61.

ammont ekwivalenti għal 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, jiġifieri €3,800 fis-sena. Tgħid li qabel ma daħal fis-seħħ l-Att XXIII tal-1979, il-lokazzjoni kellha tispiċċa wara l-iskadenza tal-perijodu lokatizju stante li l-fond kien wieħed dekontrollat, iżda minflok hija ġiet spussessata mid-dritt tal-użu tiegħu u soġġetta għal relazzjoni bejn sid u inkwilin għal perijodu indefinit mingħajr kumpens xieraq. Tikkontendi li b'hekk ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien. Ir-rikorrenti tgħid li l-valur lokatizju tal-fond huwa tassew ogħla minn dak stabbilit permezz tal-Att XXIII tal-1979, u l-antekawża tagħha qatt ma bassru li din il-liġi kellha tneħħilhom id-dritt tat-trasferiment liberu tal-fond permezz tad-dritt ta' rilokazzjoni li ngħata lill-inkwilin taħt kundizzjonijiet inġusti, inkluż soġġett għal kera irriżorja li ma kinitx tirrifletti s-suq lokatizju. Issostni li dan kollu jirriżulta fi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'] u l-intimati huma tenuta jħallsu kumpens lilha sabiex dan jagħmel tajjeb għall-ħsara li hija sofriet riżultat tal-fatt li tilfet il-kontroll fuq il-fond, u anki tilfet l-użu u t-tgawdija tiegħu. Filwaqt li tagħmel riferiment għal diversi deċiżjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [hawnhekk 'il-Qorti Ewropea'] in sostenn tal-argument tagħha, ir-rikorrenti tinsisti li ġew miksura fil-konfront tagħha u tal-antekawża tagħha l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Hija qiegħda tippretendi li għandha tirċievi kumpens ġust għaliex hija b'hekk ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-fond riżultat tal-ħdim tad-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979. Tgħid li dan il-kumpens għandu jkopri danni pekunjarji u anki dawk mhux pekunjarji f'ammonti li għandhom ikunu sodisfaċenti għat-telf tagħhom kif deċiż mill-Qorti Ewropea fid-diversi sentenzi li hija tagħmel riferiment għalihom, u dan għall-perijodu bejn 1987 u l-2021 skont dak li ġie

deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021, fis-sentenza fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut *vs.* Maria Stella Dimech et** (Rik. Nru. 161/2019/1). Tirrileva li l-Qorti Ewropea saħansitra tat twissija lill-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta għaliex din kienet qiegħda tonqos milli tordna l-iżgumbrament tal-inkwilini fejn kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem. Għalhekk, il-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **George Olaf Attard et *vs.* Avukat Ġenerali et** (Rik. Nru. 39/2018FDP) ordnat l-iżgumbrament tal-intimata mill-proprjetà in kwistjoni. Ir-rikorrenti filwaqt li titlob lil din il-Qorti sabiex tiddikjara li bil-ħdim tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bil-ħdim tal-liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tal-2009, qiegħed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Galea fuq il-fond u jagħmluha mpossibbli għaliha li tieħu lura l-pussess tiegħu. B'hekk tgħid li għandu jiġi ddikjarat li qegħdin jinkisru d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-fond *ai termini* tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u għandha tingħata r-rimedju li din il-Qorti jidhrilha xieraq skont iċ-ċirkostanzi. Titlob lill-Qorti sabiex tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u għad-danni sofferti minnha riżultat tal-allegat ksur, u tillikwida u tordna li l-istess kumpens u danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat, bl-ispejjeż kontra l-intimati.

5. L-intimat Galea jeċċepixxi s-segwenti: (a) huwa mhuwiex il-leġittimu kuntradittur tal-azzjoni odjerna stante li t-talbiet mhumiex qegħdin jiġu ndirizzati lejh; (b) mingħajr preġudizzju, ir-rikorrenti naqset milli teżerċita r-rimedji ordinarji skont il-liġi qabel ma ntavolat il-preżenti proċeduri; (ċ) mingħajr preġudizzju, huwa qiegħed igawdi minn kirja protetta mil-liġi u dejjem mexa skont il-liġi matul il-kirja; (d) m'għandux iwieġeb għal talbiet fir-rigward ta' ksur ta' drittijiet fundamentali għaliex l-obbligi in kwistjoni ma jorbtux lilu;

(e) it-talba sabiex il-Qorti tiddikjara li l-liġi li tipproteġi l-kirja tikser id-drittijiet fundamentali kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhijiex ġustifikata; (f) il-liġi tipprovdi li sid proprjetà jista' jressaq talba sabiex jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kirja u għal reviżjoni tal-kera; (ġ) il-leġislatur permezz tal-Att XXIII tal-1979 ried joħloq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u dawk tal-inkwilin; (g) mingħajr preġudizzju, il-liġi tipprovdi kif ir-rikorrenti tista' tieħu lura l-pussess tal-fond; (għ) għal dawn ir-raġunijiet, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda, bl-ispejjeż; (ħ) salv eċċezzjonijiet oħra.

6. L-intimat Avukat tal-Istat ressaq is-segwenti eċċezzjonijiet: (a) ir-rikorrenti għandha tressaq prova li l-kirja hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158; (b) il-kirja in kwistjoni saret permezz ta' ftehim liberu u mhux *ai termini* tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, u għalhekk mhijiex regolata minn din il-liġi; (ċ) ma kienx hemm ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li seħħ biss kontroll fl-użu tal-fond fil-parametri permissibbli; (d) ir-rikorrenti ma tistax titlob kumpens għal dak iż-żmien meta hija ma kinitx sid il-fond għaliex id-drittijiet fundamentali huma personali u ma jistgħux jiġu trasferiti; (e) l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt; (f) salv eċċezzjonijiet ulterjuri u bl-ispejjeż.

<u>Provi u riżultanzi</u>

7. Flimkien mar-rikors promotur tagħha, ir-rikorrenti esebiet: (a) affidavit tagħha stess [9]; (b) kopja vera tal-att ta' donazzjoni magħmul minn Giuliano sive Julian Sciberras favur ir-rikorrenti[10]; (ċ) kopja vera taċ-ċertifikat tal-mewt ta' Giuliano Sciberras[11]; (d) kopja vera tal-att ta' diviżjoni bejn l-aħwa Sciberras tat-

[9] Dok. MDX1 *a fol.* 7.
[10] *Supra.*
[11] *Supra.*

28 ta' Marzu, 1993, fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza[12]; (e) kopja vera tat-testment ta' Giuliano sive Julian Sciberras [13]; (f) kopja vera ta' att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* magħmul mir-rikorrenti fit-30 ta' Awwissu, 2021, fl-atti tan-Nutar Joanne Lia[14]; (ġ) ċertifikat maħruġ mil-Land Valuation Office li l-fond huwa dekontrollat[15]; (g) kopja ta' skrittura privata ta' lokazzjoni tal-1 ta' Novembru, 1984[16]; (għ) kopja ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-kera tas-26 ta' Settembru, 2022, fl-ismijiet **Michelle Doreen Xuereb *vs.* Mark Galea, Awtorità tad-Djar**[17]; u (ħ) kopja ta' estratt mir-Reġistru Elettorali ta' April 2021.[18]

8. Fl-affidavit tagħha r-rikorrenti kkonfermat li hija l-proprjetarja tal-fond in kwistjoni, liema fond akkwistat permezz ta' att ta' donazzjoni tat-3 ta' Ottubru, 2016, fl-atti tan-Nutar Joanne Lia, mingħand Giuliano sive Julian Sciberras fejn huwa żamm id-dritt tal-użu u tal-użufrutt matul ħajtu. Irrilevat li huwa kien akkwista l-fond permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tat-28 ta' Marzu, 1993, fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, u sussegwentement permezz tat-testment tiegħu tad-9 ta' Ottubru, 2018, fl-atti tan-Nutar Joanne Lia, Sciberras kien innomina lir-rikorrenti bħala l-eredi universali tiegħu. L-imsemmi Giuliano sive Julian Sciberras miet fis-16 ta' April, 2021, u l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* kien sar fit-30 ta' Awwissu, 2021, fl-atti tan-Nutar Joanne Lia. Ir-rikorrenti iddikjarat li l-fond huwa ddekontrollat u kien inkera lill-intimat Galea permezz ta' skrittura tal-1 ta' Novembru, 1985, b'kera baxxa ta' €150.00 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem u li sussegwentement ġiet awmentata għal €620 fis-sena *ai termini* tal-Att X tal-2009. Ir-rikorrenti rrilevat li fis-26 ta'

[12] *Supra.*
[13] *Supra.*
[14] *Supra.*
[15] *Supra.*
[16] *Supra.*
[17] *Supra.*
[18] Dok. I *a fol.* 70.

Settembru, 2022, il-Bord li Jirregola l-Kera kien iddeċieda l-proċeduri istitwiti fil-konfront tal-intimat Galea permezz tar-Rikors Nru. 1092/2021 LC billi żied il-kera għal ammont rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, jiġifieri €3,800 fis-sena. Qalet li huma qatt ma kienu rċevew din il-kera ġusta skont is-suq, u għadhom sallum isofru l-effetti tal-liġi, filwaqt li l-inkwilin baqa' jgawdi minn fuqhom fejn huma għamlu proprju dak li kellu jwettaq il-Gvern permezz tas-servizzi soċjali. Ir-rikorrenti ssostni li l-liġijiet tal-kera ċaħħduhom mill-fond mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq u dan wassal għal żbilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u dawk tal-inkwilin. Għalhekk, skont dak li fissrilhom l-avukat tagħhom huma kellhom dritt jirċievu danni pekunjarji u wkoll non-pekunjarji, u b'hekk kienu ntavolaw il-proċeduri odjerni, anki sabiex jieħdu lura l-pussess ta' ħwejjiġhom minnufih.

9. Waqt l-udjenza tal-21 ta' Ġunju, 2023, xehed l-intimat **Mark Galea**, prodott mir-rikorrenti. Ikkonferma li huwa ilu jirrisjedi fil-fond in kwistjoni mill-1986 meta daħal joqgħod hemm mal-*ex* mara tiegħu b'kera li kienet titħallas lil Grace Sciberras. Ikkonferma wkoll li llum il-kera huwa jħallasha lir-rikorrenti. L-intimat Galea ppreżenta kopja tal-irċevuti tal-kera li flimkien ġew immarkati Dok. MG1.[19] Spjega li huwa dejjem ħa ħsieb il-manutenzjoni tal-fond u ħallas l-ispejjeż biex saret. Ikkonferma li huwa qatt ma kellu problemi mas-sid.

10. Il-Perit Tekniku Ġudizzjarju **Ivan Giordano** fir-rapport tiegħu ppreżentat fit-12 ta' Ġunju, 2023[20], beda billi rrileva li huwa kien aċċeda fil-fond fit-22 ta' Mejju, 2023. Spjega li l-fond jinsab f'żona kkunsidrata bħala *Residential Area NHH001* skont id-dokument anness mar-rapport tiegħu. Qal li jidher li dan kien ġie mibni qabel l-1967, kif irriżulta mill-anness *archive sheet F2.* Imbagħad il-Perit

[19] *A fol.* 89 *et seq.*
[20] *A fol.* 111 *et seq.*

Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex ta deskrizzjoni tal-fond, li qal jikkonsisti f'appartament fl-ewwel sular fi blokk ta' appartamenti kantuniera bejn Triq il-Fuxa u Triq il-Ġjaċinti. Spjega li dan l-appartament huwa aċċessibbli minn taraġ komuni fejn ma kienx hemm *lift,* u kompla billi spjega wkoll kif inhu mqassam il-fond, filwaqt li ndika l-kejl tal-kmamar tiegħu. Iddikjara li l-finituri għandhom bżonn daqsxejn manutenzjoni ġenerali, b'dana li ma osservax li kien hemm xi kwistjoni strutturali notevoli. Irrileva li l-fond huwa mdawwar b'terzi, u m'għandu l-ebda użu ta' bejt. Qal li l-uniku permess li huwa seta' jsib fir-rigward tal-fond kien għall-bini ta' *'store'*, u għalhekk kellu jiġi regolarizzat jew issanzjonat mill-Awtorità tal-Ippjanar. Qal li skont l-informazzjoni meħuda mill-kuntratti relattivi, l-appartament huwa liberu u frank minn kwalunkwe piż, ċens, servitù jew dritt ieħor. Imbagħad il-Perit Tekniku Ġudizzjarju għadda sabiex spjega kif wasal għall-valur tal-fond. Qal li dan ikkunsidrah bħala wieħed vakanti u eskluż minn kull għamara, u applika l-metodu komparattiv jew *comparison method,* li spjega li jfisser li wieħed jagħmel użu mill-valur ta' assi komparabbli mibjugħa riċentement fiż-żona jew fil-viċinanzi b'potenzjal simili. Għalhekk, wara li kkunsidra l-fatturi rilevanti kollha ndikati fir-rapport tiegħu u l-potenzjal tal-fond, qal li fl-opinjoni tiegħu l-valur fis-sena 2021 kien ta' €230,000.00, u l-valur lokatizju €7,360.00 fis-sena jew €613.34 fix-xahar li wkoll ġie kkalkolat permezz tal-metodu komparattiv b'rendiment ta' ċirka 3.2% tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq miftuħ, perċentwali li qal huwa wieħed reali tenut kont tal-fatt li l-fond inkera mingħajr għamara/benefikati moderni fejn ir-rendiment ta' din it-tip ta' proprjetà huwa ta' bejn 3% u 3.5%. Fl-aħħarnett il-Perit Tekniku Ġudizzjarju elenka l-valuri lokatizji tal-fond mis-sena 1987 sas-sena 2021, f'intervalli ta' ħames snin, u dan qal wasal għalihom permezz tal-metodu komparattiv ta' kirjiet ta' proprjetajiet simili fl-inħawi u l-*Property Prices Index (based on Advertised prices)* maħruġ mill-Bank Centrali ta' Malta.

Konsiderazzjonijiet legali

11. Il-Qorti ser tindirizza l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni li qiegħed jissolleva l-intimat Avukat tal-Istat, fejn jikkontendi li r-rikorrenti għandha ġġib prova li l-kirja in kwistjoni tassew hija protetta mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, u li l-kirja saret permezz ta' ftehim liberu bejn il-partijiet u mhux *ai termini* tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva li għalkemm l-ewwel talba tar-rikorrenti hija msejsa prinċipalment fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, l-fond li tiegħu llum hija s-sid, inkera lill-intimat Galea permezz ta' skrittura privata tal-1 ta' Novembru, 1984. Tikkunsidra li tassew jirriżulta mill-kopja tal-imsemmija skrittura esebita li l-imsemmi fond kien inkera mill-antekawża tar-rikorrenti u ħutu l-proprjetarji l-oħra lill-intimat Galea, u għaldaqstant il-Qorti tagħraf li l-kirja mhijiex regolata permezz tal-Kap. 158.

Decide

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi filwaqt li tilqa' l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-kumplament tal-eċċezzjonijiet tiegħu u dawk tal-intimat Galea, u tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti, bl-ispejjeż kontra tagħha.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur