QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 8 ta' April 2024

Numru 21

Rikors numru 531/2021/1 ISB

Bridget Calleja

v.

Avukat tal-Istat u
Anna Maria *sive* Annie Pisani

1. Ir-rikorrenti appellat mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-30 ta' Jannar 2023 illi ċaħdet it-talba sabiex tiddikjara li, bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], tal-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili ["Kap. 16"] u tal-liġijiet viġenti, l-intimata inkwilina Pisani ngħatat dritt ta' rilokazzjoni indefinit fil-fond Block 2, New Brighton Buildings, Flat 2, Triq

San Albert, Gzira bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”].

Preliminari

2. Il-fatti prinċipali ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *“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.”*

3. Permezz tal-proċeduri odjerni, ippreżentati fid-19 ta’ Awwissu 2021, ir-rikorrenti għalhekk tilmenta li bl-operat tal-Kap. 69, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u tal-liġijiet viġenti hija sofriet interferenza sproporzjonata fit-tgawdija tal-fond proprjetà tagħha, bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, u konsegwentement talbet lill-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.”*

4. B’risposta ppreżentata fil-31 ta’ Awwissu 2021,[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti trid iġġib prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħha fuq il-fond in kwisjtoni u kif ukoll li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69. Fil-mertu mbagħad ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

5. Permezz ta’ risposta preżentata fis-17 ta’ Settembru 2021[2] l-inkwilina Pisani min-naħa tagħha wieġbet illi hija ma tweġibx għal

[1] Fol. 31 et seq.
[2] Fol. 37 et seq.

allegazzjonijiet relatati ma' ksur ta' drittijiet fundamentali, li dan mhux il-forum adegwat sabiex jiġi deċiż għandhiex tiġi żgumbrata jew le; li r-rikorrenti naqset li teżawrixxi r-rimedji ordinarji għad-dispożizzjoni tagħha skont l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021; li hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rik. Nru. 500/2021); li r-rikorrenti ppreżentat din il-kawża qabel ma stenniet l-eżitu tal-proċeduri quddiem il-Bord; li bl-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin; u f'kull każ hija dejjem ottemporat ruħha mal-kondizzjonijiet tal-kera u aġixxiet fil-parametri tal-liġi viġenti.

6. B' sentenza mogħtija fit-30 ta' Jannar 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *"**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."*

7. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq s-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"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.*
>
> *...*
>
> ***<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 ma tinkudix il-proprjeta' mertu ta' din il-kawza.

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

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

> *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."***

<u>L-Appell</u>

8. Ir-rikorrenti appellat b'rikors tal-appell ippreżentat fis-7 ta' Frar 2023. Tilmenta illi s-sentenza appellata hija żbaljata in kwantu t-titolu tagħha ġie ppruvat kemm permezz tat-testment ta' Philip u Helen Agius, u kif ukoll permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni li sar bejn l-aħwa Agius fid-19 ta' Jannar 1985. Qalet ukoll li ppreżentat il-kuntratt tal-kirja u kif ukoll estratt minn *ledger* tagħha li juri li ilha tirċievi l-ħlasijiet tal-kera mis-sena eżatta tal-kuntratt ta' diviżjoni, u ċioè mill-1985. Fatt li ġie kkonfermat mill-intimata Pisani li xehdet li tħallas kera lir-rikorrenti mhux lil xi ħadd minn ħutha. Għalhekk, kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, ma hemm l-ebda spazju għal abbuż. Tgħid li fil-fatt, il-Bord li Jirregola l-Kera, fil-każ numru 500/2021 NB fl-ismijiet **<u>Bridget Calleja vs. Anna Maria *sive* Annie Pisani et</u>**, deċiż fil-11 ta' Lulju 2021, kien irrikonoxxa li hija sid il-fond *de quo* u li l-Ewwel Qorti missha ħadet *judicial cognisance* ta' dik is-sentenza. Tinsisti li f'kull każ, l-Ewwel Qorti ma kellhiex tixtarr bir-reqqa l-prova tat-titolu u f'każijiet bħal dawn ir-rikonoxximent tas-sid mill-inkwilin għandu jkun biżżejjed.

9. Talbet għalhekk lil din il-Qorti tirrevoka s-sentenza appellata u:

> *"tirrimetti l-atti lura in Prim Istanza sabiex wara li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara ksur tad-drittijiet fundamentali tal-Bniedem ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jiġu likwidati d-danni sofferti mill-istess rikorrenti mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat Avukat tal-Istat."*

10. L-Avukat tal-Istat wieġeb[4] li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti iżda jekk din il-Qorti tqis ammissibbli 'Dok B' anness mar-rikors tal-appell, huwa m'għandux ibati l-ispejjeż għaliex dak id-dokument kellu jitressaq quddiem l-Ewwel Qorti.

Konsiderazzjonijiet.

11. Il-fatti huma dawn:

11.1. Flimkien mar-rikors promotur ir-rikorrenti ppreżentat:

11.1.1. affidavit tagħha[5] u qalet li akkwistat il-fond Block 2, New Brighton Buildings, Flat 2, Triq San Albert, Gzira mill-wirt ta' nannuha Philip Aguis li miet fit-3 ta' Marzu 1973 u ħalla bħala eredi tiegħu lilha u lil ħutha. L-aħwa qasmu l-wirt b'kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fid-19 ta'

[4] Fol. 156 et seq.
[5] Fol. 7 et seq

Jannar 1985 u bis-saħħa tal-istess il-fond in kwistjoni kien assenjat lilha;

11.1.2. testment *unica carta* ta' Philip u Helen Agius tal-15 ta' Jannar 1973[6] li nnominaw bħala eredi tagħhom lil ulied il-mejjet binhom Wilfred Agius, inkluż ir-rikorrenti;

11.1.3. l-ewwel tmien paġni minn kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Jannar 1985[7] permezz ta' liema r-rikorrenti u ħutha qasmu l-patrimonju tan-nanniet tagħhom;

11.1.4. dikjarazzjoni mir-Reġistru Pubbliku li ċċertifika li l-fond *de quo* qatt ma ġie dekontrollat[8];

11.1.5. skrittura ta' kera tat-23 ta' Frar 1978[9] permezz ta' liema Raymond Agius, ħu r-rikorrenti, bħala amministratur tal-beni tan-nanniet tiegħu, ta l-fond b'kera lil ċertu Raymond Pisani versu kera ta' Lm80 fis-sena;

[6] Fol. 9 et seq
[7] Fol. 14
[8] Fol. 22
[9] Fol. 23 et seq

11.1.6. estratt ta' *ledger*[10] bil-pagamenti kollha effettwati mill-inkwilin/a Pisani għall-perjodi bejn Marzu tas-sena 1985 u Mejju 2001; u

11.1.7. estratt mir-Reġistru Elettorali[11] li minnu jirriżulta li l-intimata Pisani hi reġistrata bħala residenti fil-fond oġġett tal-kawża.

11.2. Fl-ewwel seduta r-rikorrenti talbet li jinħatar Perit Tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq bejn l-1987 sal-preżentata tar-rikors f'intervalli ta' ħames snin. Kemm f'dik l-udjenza u kif ukoll fl-udjenzi tad-9 ta' Frar 2022 u tal-11 ta' April 2022 ir-rikorrenti ddikjarat li m'għandhiex provi aktar x'tipproduċi.

11.3. Fis-seduta tal-11 ta' April 2022 xehdet l-inkwilina Pisani li kkonfermat li l-kera tħallasha lir-rikorrenti[12]. Qalet ukoll illi:

> *"manutenzjoni li saru dejjem aħna ħallasna għax jien kont ngħidilha ħa nagħmel hekk u hekk u kienet tgħidli, its all right imma dejjem aħna ħallasna."*

12. Kien fin-nota ta' sottomissjonijiet li l-Avukat tal-Istat[13] argumenta li l-prova tat-titolu, skont l-ewwel eċċezzjoni, ma ġietx sodisfatta u għalhekk it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġi miċħuda.

---

[10] Fol. 27 et seq
[11] Fol. 29
[12] Fol. 67 et seq
[13] Fol. 82

13. Huwa minnu li l-fond in kwistjoni la jissemma fit-testment ta' Philip u Helen Agius u lanqas ma jissemma fl-ewwel tmien paġni tal-kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Jannar 1985 esebiti mar-rikors promotur. Ir-rikorrenti għal raġunijiet li taf hi biss, ippreżentat biss l-ewwel ftit faċċati tal-kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' Jannar 1985. Madankollu, ma kien hemm xejn x'iżomm lill-Ewwel Qorti, sa mill-bidunett tas-smigħ tal-kawża, li tordna lir-rikorrenti sabiex tippreżenta kopja sħiħa tal-kuntratt. F'kull każ mar-rikors tal-appell, ir-rikorrenti ppreżentat kopja sħiħa tal-kuntratt ta' diviżjoni,[14] u minn liema jirriżulta li l-appartament in kwistjoni ġie assenjat lilha. Il-Qorti tosserva wkoll li l-Avukat tal-Istat m'għamilx kontroeżami lir-rikorrenti u lanqas ressaq prova waħda li tikkontradiċi dak li qalet. *Inoltre*, hemm provi ċari li r-rikorrenti hi sid il-kera u ilha hekk għal snin twal kif konfermat ukoll mill-inkwilina stess.[15] Għalhekk altru milli saret prova li r-rikorrenti kellha jedd fuq il-ħaġa fir-rigward tas-snin li għalihom jirreferi l-ilment tagħha.

14. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel aggravju tar-rikorrenti.

15. Billi din il-proċedura hija waħda fost ħafna li nstemgħu u ġew deċiżi minn din il-Qorti dwar kirjiet antiki protetti bil-liġi, il-Qorti mhijiex ser tibgħat l-atti lura għall-prosegwiment quddiem l-Ewwel Qorti ġialadarba f'dan il-

[14] Fol. 116
[15] Depożizzjoni ta' Anna Maria Pisani a fol. 67.

każ mhemmx diffikultajiet biex jiġi determinat il-mertu. Ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat diġà għamlu s-sottomissjonijiet quddiem l-Ewwel Qorti. Għalhekk din il-Qorti ser tiddeċiedi t-talbiet u l-kumplament tal-eċċezzjonijiet.[16]

L-Eċċezzjoni Preliminari tal-Intimata Pisani

16. Permezz tat-tieni u t-tielet eċċezzjonijiet tagħha l-intimata nkwilina Pisani wieġbet hekk:

> *"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;"*

17. Hekk kif imfisser fil-kawża fl-ismijiet **Michael Farrugia et v. L-Avukat Ġenerali**, deċiża minn din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru 2020:

> *"8. Fil-ġurisprudenza[17] sabiex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża ...Speċifikament dwar min għandu jwieġeb għal xilja ta' ksur ta' jedd fondamentali, dan neċessarjament jiddependi mal-għamla tal-ksur li jkun u wkoll mal-għamla ta' rimedju li jista' jingħata. Illum il-ġurnata jingħarfu kategoriji differenti ta' persuni li jistgħu jitqiesu bħala leġittimi kuntradittur f'azzjonijiet kostituzzjonali:*
>
>> *'Dawn jinqasmu fi tliet kategoriji, jiġifieri (a) dawk li jridu jwieġbu direttament jew indirettament għall-għamil li jikser id-dritt fundamentali ta' persuna, (b) dawk li jridu jagħmlu tajjeb (billi jipprovdu r-rimedju*

[16] Ara ukoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet Leonard Galea et v. Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 2023

[17] Raymond u Geraldine konjugi Cassar Torreggiani v. Avukat Generali et, deċiża minn din il-Qorti diversament komposta fit-22 ta' Frar, 2013

xieraq) għan-nuqqasijiet jew l-egħmejjel li bihom ħaddieħor jikser xi jedd fundamentali ta' xiħadd, u (ċ) dawk il-partijiet kollha li jkunu f'kawża meta kwestjoni ta' xejra kostituzzjonali jew konvenzjonali tqum waqt is-smigħ ta' xi kawża f'qorti. Ma' dawn, u dejjem jekk ikollhom interess fil-kawża, jistgħu jiddaħħlu persuni oħrajn bil-għan li jagħmlu sħiħ il-ġudizzju u jagħmluh rappreżentattiv ta' kull interess involut fil-kwestjoni.'[18] (enfasi tal-Qorti)

18. Partikolarment f'kawżi li jolqtu l-jedd ta' tgawdija bil-kwiet tal-ġid jew tal-possedimenti taħt il-Kostituzzjoni u / jew taħt il-Konvenzjoni:

> *"... issaħħet il-fehma tal-Qrati li persuna intimata jmissha tibqa' fil-kawża, imqar jekk minħabba l-effetti li s-sejbien ta' ksur ta' jedd fundamentali jista' jkollu fuq il-ġid li jkollha taħt idejha u liema ġid ikun jappartjeni lill-parti attriċi*[19]*. Dan jgħodd ukoll jekk dik il-parti mħarrka ma tkunx hija li ġabet il-ksur tal-jedd ilmentat u mqar jekk dik il-persuna tkun inqdiet minn xi jedd mogħti lilha mil-liġi."*[20]

19. Il-Qorti tiċħad għalhekk it-tieni u t-tielet eċċezzjoni tal-intimata Pisani.

Il-Mertu – L-Allegat Ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

20. Ir-rikorrenti tilmenta illi, bl-operat tal-Kap. 69, tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u tal-liġijiet viġenti, seħħet interferenza sproporzjonata mill-Istat fuq it-tgawdija tagħha tal-fond mertu tal-kawża, bi vjolazzjoni tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan minħabba li l-kera hi baxxa

---

[18] Christian Borġ v. L-Avukat tal-Istat u l-Awtorità għat-Trasport f'Malta, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fil-31 ta' Lulju, 2017

[19] Kost. 22.2.2013 fil-kawża fl-ismijiet Raymond Cassar Torreggiani et vs Avukat Ġenerali et

[20] Rosette Fenech et vs Awtorità tad-Djar et, deċiża mill-Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-13 ta' Mejju 2021, Rik. Nru. 81/16JRM (sentenza finali)

wisq, l-inċertezza li qatt se tieħu lura l-fond, u n-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali.

21. L-Avukat tal-Istat min-naħa l-oħra wieġeb illi: l-Qorti tista' tieħu konjizzjoni ta' lmenti Konvenzjonali biss mill-1987 'il quddiem; fil-mertu ma kien hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni billi f'dan il-każ sar biss kontroll ta' użu tal-proprjetà in kwistjoni entro l-parametri permissibbli; bl-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009 il-pożizzjoni tar-rikorrenti ġiet meljorata; li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 'l quddiem ir-rikorrenti ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b' mod proporzjonat jew li ma tistax tieħu lura l-fond anke fejn l-inkwilina ma ħaqqiex il-protezzjoni tal-Istat; u li f'kull każ l-imgħax għandu jiddekorri minn meta l-ammont allegatament dovut jiġi likwidat.

22. L-artikolu 7 tal-Kap. 319 jipprovdi illi:

> *"Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5(inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, magħandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."*

23. Għalhekk, il-Qorti tilqa' r-raba' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u ser tqis l-ilment tar-rikorrenti mit-30 ta' April 1987 'il quddiem.

24. Mhux kontestat li mill-imsemmija data, il-Kap. 69 ta dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina Pisani u dan għall-perjodu mhux definit. Dan apparti ħlas ta' kera baxxa li hi sproporzjonata mal-kera li titħallas fis-suq ħieles. Il-ġurisprudenza konsistentement sabet vjolazzjoni tal-jedd fundamentali ta' sid il-kera għat-tgawdija ta' proprjetà, fejn l-inkwilin ikun qiegħed, bis-saħħa tal-liġi speċjali, iħallas kera baxxa.

25. Il-kera dvout jew li kienet titħallas bejn l-1987 sal-2015 kienet fl-ammont ta' Lm80 (€186.35) fis-sena, ċjoè dik orġinarjament pattwita fl-iskrittura tat-23 ta' Frar 1978. Fl-iskrittura intqal:

> *"6. The lease is being entered into for a period of two years starting today, and after the termination of the said original period the parties agree that the lease shall be subject to renewal for three monthly periods at the option of and under such conditions as the landlord shall impose"*.

26. Però ovvjament sid il-kera ma setax jittermina l-kirja meta jrid minħabba li għall-kirja japplika Kap. 69. Skont ma jirriżulta mil-*ledger statement*[21] eżebit mir-rikorrenti, fl-2016 il-kera żdiedet għal €250 fis-sena.

27. Effettivament, skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili, introdott bl-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2013[22] il-kera setgħet tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali maż-żieda fl-inflazzjoni. Allura setgħet żdiedet

---

[21] Fol. 27 - 28

[22] L-artikolu 1531Ċ(1) tal-Kap. 16 ma japplikax għaliex il-kera qabel l-1 ta' Jannar 2010 kienet aktar minn €185 fis-sena

madwar €199 fis-sena mill-2013, madwar €204 fis-sena mill-2016 u madwar €210 fis-sena mill-2019.

28. Mill-1 ta' Ġunju 2021 daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69 li bih sidien il-kera ingħataw il-jedd li jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera għal żieda fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond liberu u frank fis-suq miftuħ. Fil-fatt ir-rikorrenti talbet l-awment fil-kera skont dik il-proċedura u b'sentenza tal-11 ta' Lulju 2022 il-Bord żied il-kera għal tlitt elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-Membri Tekniċi tal-Bord. Dan b'effett mid-data tas-sentenza li ta l-Bord, pagabbli kull sitt xhur fl-ammont ta' €1,900 kull darba u bil-quddiem.[23]

29. F'Novembru 2021 il-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti għamlet stima tal-valur tal-fond fl-ammont ta' €190,000.[24] L-istess figura stmata mill-periti tekniċi tal-Bord. Kwantu għall-valur lokatizju, il-perit tekniku tat il-figuri segwenti:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju Annwali €**
1987	1992	2,700
1993	1998	4,000
1999	2004	4,900
2005	2010	5,000
2011	2016	6,800
2017	2021	7,500

[23] Rikors Numru 500/2021 NB fl-ismijiet Bridget Calleja vs Anna Maria *sive* Annie Pisani
[24] Fol. 53

30. L-Avukat tal-Istat ma kkontestax l-istimi tal-valur lokatizju, għalkemm wieħed jista' forsi jiddubita kemm bejn 1987 sal-1992 sid il-kera kienet ser issib tikri l-appartament b'kera ta' €2,700 fis-sena. L-istess jingħad għall-perjodu bejn l-1993 u l-1998 b'kera ta' €4,000 fis-sena. F'kull każ, m'hemmx dubju li l-kera li kienet qiegħda tirċievi r-rikorrenti kienet ferm baxxa.

31. Fiċ-ċirkostanzi l-ilment tar-rikorrenti hu ġustifikat għal dak li jikkonċerna l-perjodu mit-30 ta' April 1987 u l-1 ta' Ġunju 2021.

32. L-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, u s-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tal-11 ta' Lulju 2022 (a tenur ta' dawk l-emendi) mhumiex parti mill-mertu tal-kawża. Għalhekk il-Qorti mhux ser tqis tal-eċċezzjonijiet numru 12 u 13 tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjoni numru 10 tal-inkwilina Pisani dwar jekk kompliex il-ksur wara l-1 ta' Ġunju 2021.

33. Kwantu għas-seba' u d-disa' eċċezzjoni tal-intimata Pisani, l-eżitu tal-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jirreferi għall-kera mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem.

34. Il-Qorti tilqa' madanakollu t-tweġiba tal-intimata inkwilina Pisani safejn tgħid li l-Avukat tal-Istat għandu jwieġeb għall-ksur tal-jedd

fundamentali ta' sid il-kera, u f' dan is-sens tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament fir-rigward tal-ksur li nstab.

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens

35. Skont l-istima tal-perit tekniku li għaliha saret referenza aktar 'il fuq, bejn it-30 ta' April 1987 u l-1 ta' Ġunju 2021 fis-suq ħieles ir-rikorrenti kienet tkun intitolata għall-kera ta' madwar mija u disgħa u għoxrin elf ewro (€129,000).[25]

36. Il-kriterji ta' Cauchi[26] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar disgħin elf u tliet mitt ewro (€90,300). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[27] jħalli bilanċ ta' madwar tnejn u sebgħin elf u mitejn ewro (€72,200).

37. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żiedet tgħid li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[28] għall-

[25] 1987 - €2,700/12 x 8= €1,800; 1988-1992 - €2,700 x 5 = €13,500; 1993-1998 - €4,000 x 6 - €24,000; 2005-2010 = €4,900 x 6 = €29,400; 2011-2016 = €5,000 x 6 = €30,000; 2017-2020 = €6,800 x 4 = €27,200; 2021 - €7,500/12 x 5 = €3,125.

[26] Cauchi v. Malta (applikazzjoni nru. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

[27] *"104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%"*

[28] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation ... In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."*

istess perjodu. Figura li f'dan il-każ tammonta għal madwar sitt elef u seba' mitt ewro (€6,700).[29]

38. Il-kumpens pekunjarju li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti hu għalhekk ta' ħamsa u sittin elf u ħames mitt ewro (€65,500), li magħhom trid tiżdied somma oħra bħala kumpens non-pekunjarju.

39. Meta tqis li l-ksur ilu għal 34 sena u kkunsidrat ukoll il-kera baxxa li r-rikorrenti kienet qiegħda tirċievi matul is-snin, tillikwida s-somma ta' sitt elef ewro (€6,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

40. Għaldaqstant, il-kumpens li l-Avukat tal-Istat għandu jitħallas lir-rikorrenti hu fl-ammont ta' wieħed u sebgħin elf u ħames mitt ewro (€71,500).

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u filwaqt li tħassar is-sentenza appellata tat-30 ta' Jannar 2023:-

[29] Ikkalkolata abbażi taż-żidiet li s-sid setgħat talbet a tenur tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u, fejn l-inkwilina ħallset aktar, abbażi tal-kera mħallsa

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-inkwilina Pisani sa fejn dawn mhumiex kompatibbli ma' dak li ntqal fil-parti tal-konsiderazzjonijiet tas-sentenza;

2. Tilqa' l-ewwel talba u ssib ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni in kwantu d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 ma kinux qegħdin jagħtu lil sid il-kera l-opportunità li tirċievi kera xierqa fir-rigward tal-fond oġġett tal-kawża matul il-perjodu tat-30 ta' April 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021.

3. Tiddeċiedi l-kumplament tat-talbiet billi tiddikjara lill-Avukat tal-Istat responsabbli għall-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti bħala rimedju għall-ksur. Tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' wieħed u sebgħin elf u ħames mitt ewro (€71,500), somma li għandha titħallas mill-Avukat tal-Istat bl-imgħax millum.

Spejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss