QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
(Aġent President)
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI

Seduta ta’ nhar it-Tnejn, 3 ta’ Ġunju, 2024.

Numru 1

Rikors numru 383/21/1 GM

Anna Maria Fernandez

v.

L-Avukat tal-Istat

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq minn Anna Maria Fernandez minn sentenza mogħtija mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fl-4 ta’ Lulju, 2023, li permezz tagħha rrifjutat milli tqis it-talbiet tagħha għaliex qieset li l-attriċi kellha f’idejha rimedji legali oħra, li setgħu jindirizzaw u jevitaw l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha dwar it-tfixkil fil-jedd ta’ tgawdija ta’ ħwejjiġha.

Daħla

2. B'rikors imressaq fl-1 ta' Ġunju, 2021, ir-rikorrenti Anna Maria Fernandez fissret li hija sidt ta' dar f'Tas-Sliema. Tgħid li din id-dar kienet, b'att pubbliku tat-28 ta' Novembru, 1986, ingħatat b'titlu ta' enfitewsi temporanja għal żmien ta' 21 sena lil wieħed Carmelo Vella. Skont klawsola 6 ta' dan il-kuntratt, l-enfitewta kellu jżomm d-dar fi stat tajjeb.

3. Imbagħad dan Carmelo Vella kien kera d-dar lil Mnamdi Iwouoha Ahunana magħruf ukoll bħala Nnamdi Iwuouha Ahunanya (illum mejjet), b'kitba privata tal-15 ta' Ottubru, 1993 u dan bil-kera oriġinali ta' Lm60 (daqs €139.76 illum), li kellhom jitħallsu kull sitt xhur bil-quddiem. Klawsola 3 ta' dan il-kuntratt ta' kiri kienet taqra hekk:

> *«The lessee shall maintain at all times the premises in a good state of repair and maintenance and shall be responsible for all repairs on the premises, ordinary and extraordinary. The clearing of baths, sinks and drains as well as any defects in the water, drains and drainage, gas and electricity installations are to be borne by the lessee.»*

4. Ir-rikorrenti tkompli tgħid li malli għalqet din il-konċessjoni enfitewtika, id-dar baqgħet soġġetta għall-kirja bit-tħaddim tal-**Artikoli 5** u **12 tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**[1] u dan kif ġie deċiż mill-Qorti tal-Maġistrati (Malta) fil-kawża ***Dr Bernard Grech noe v.***

---

[1] Għall-bidu fir-rikors kostituzzjonali tagħha, ir-rikorrenti kienet semmiet l-**Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini** iżda mbagħad b'digriet mogħti fis-seduta tat-18 ta' Jannar, 2022, l-Ewwel Qorti ordnat li din ir-riferenza tinbidel għall-**Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**.

Mnamdi Iwouoha Ahunana (Avviż Nru. 504/2010CSH) mogħtija fit-23 ta' Mejju, 2012).

5. F'din il-kawża, Anna Maria Fernandez kienet talbet lil Qorti tal-Maġistrati (Malta) sabiex tkeċċi lil Mnamdi Iwouoha Ahunana minn din id-dar minħabba li huwa kien qiegħed jokkupaha mingħajr titlu li jiswa fil-liġi. Il-Qorti tal-Maġistrati iżda qalet li hija ma kellhiex il-kompetenza li twettaq dak mitlub lilha mir-rikorrenti, peress li sabet li Mnamdi Iwouoha Ahunana kellu l-jedd li jibqa' jżomm id-dar b'titlu ta' kirja skont l-**Artikolu 12(3) tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** minħabba li huwa kien ċittadin Malti u kien qiegħed jokkupa din id-dar bħala residenza ordinarja tiegħu b'titlu ta' kirja, meta ntemmet il-konċessjoni enfitewtika.

6. Ir-rikorrenti tissokta tgħid li wara li miet Mnamdi Iwouoha Ahunana, il-kirja kompliet fuq martu Comfort Ahunanya.

7. Sadattant fis-16 ta' Mejju, 2013, ir-rikorrenti kienet bdiet proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, fl-ismijiet ***Maria Fernandez v. Nnamdi Iwuouha Ahunanya u Comfort Nmadinachi Ahunanya (Rik. Nru. 58/2013)*** sabiex tiġi mitmuma l-kirja u sabiex l-intimati jiġu ordnati illi jitilqu mid-dar minħabba: (i) li ma ħadux ħsieb jagħmlu manutenzjoni tagħha; (ii) ħallew li tiġri ħsara konsiderevoli fiha; u (iii) naqsu milli jagħmlu użu tal-istess dar.

8. Il-Bord Li Jirregola l-Kera kien ċaħad dawn it-talbiet b’sentenza tat-28 ta’ Frar, 2020. Ir-rikorrenti iżda kienet appellat minn din id-deċiżjoni tal-Bord u b’sentenza tat-2 ta’ Diċembru, 2020, il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) ħassret din is-sentenza tal-Bord u minflok laqgħet it-talbiet tar-rikorrenti u ssoktat billi ordnat l-iżgumbrament ta’ Comfort Nmadinachi Ahunanya.

9. Għad li llum id-dar ġiet lura għandha, ir-rikorrenti tgħid li sakemm il-post kien mikri lill-familja Ahunanya, hija kellha toqgħod għad-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**. Tisħaq li minħabba d-dispożizzjonijiet ta’ din il-liġi hija ma setgħetx tirċievi kera xierqa, meta wieħed iqis kemm tiswa din id-dar fuq is-suq u kemm kien jiswa l-valur li bih setgħet tinkera li kieku ma kinitx imħarsa b’din il-liġi.

10. Fissret li dan il-kontroll li joħroġ mil-liġi każbar il-jedd tagħha li tgawdi minn ħwejjiġha skont l-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta** u l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. B’żieda ma’ dan, hija allegat ukoll li dan il-kontroll fuq kif għandha tinqeda bi ħwejjiġha huwa diskriminatorju bi ksur tal-**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**. Minħabba f’hekk hija fetħet din il-kawża u talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

«1. Tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ossia l-Art. 5 u Art. 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Att X tal-2009, id-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ġew vjolati, għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

2. Konsegwentement tagħti lill-esponenti dawk ir-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni inkluż li tillikwida d-danni sofferti mill-esponenti u kif ukoll il-kumpens xieraq għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti u tikkundanna lill-intimat sabiex iħallas tali danni u/jew kumpens likwidati kif premess.

Bl-ispejjeż u bl-imgħax legali fuq l-eventwali danni u/jew kumpens akkordati lill-esponenti.»

11. L-Avukat tal-Istat ressaq żewġ tweġibiet għal dan ir-rikors, waħda fid-9 ta' Lulju, 2021 u oħra fis-27 ta' Jannar, 2022. Fiż-żewġ risposti tressqu eċċezzjoni komuni (is-sitt waħda fl-ewwel risposta u s-seba' waħda fit-tieni risposta) li kienu jgħidu hekk:

«Illi mingħajr preġudizzju għall-premess, jingħad illi r-rimedju ordinarju li r-rikorrenti għamlet użu minnu sabiex titlob l-iżgumbrament tal-ex-inkwilini Ahunanya, liema talba ġiet milqugħa fis-sentenza tal-kawża bin-numru 58/2013 li ġiet annessa mar-rikors promotur bħala Dok. 'MAF 4', minn dejjem kellha aċċess għalih u għalhekk mhuwiex minnu l-ilment tar-rikorrenti li hi ġiet mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha għaliex ir-rimedju għar-ripresa tal-fond minn dejjem kien aċċessibbli għaliha. Isegwi għalhekk li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u li l-esponent m'għandux isofri spejjeż, f'forma ta' spejjeż legali u, dato ma non concesso, kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata, minħabba l-inazzjoni tar-rikorrenti stess.»

12. B'sentenza mogħtija fl-4 ta' Lulju, 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili ddikjarat li hija kienet sodisfatta li kien hemm disponibbli mezzi xierqa ta' rimedju għall-allegat ksur ta' jeddijiet fundamentali, u għalhekk qieset li kien xieraq li tirrifjuta milli teżerċita s-setgħat tagħha kostituzzjonali u

konvenzjonali, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti. Ir-raġunijiet għalfejn l-Ewwel Qorti ddikjarat li ma kinitx ħa tistħarreġ l-ilmenti tar-rikorrenti ġew imfissra hekk:

> *«Ir-rikorrenti wirtet nofs indiviż tal-fond [omissis], Sliema mingħand iz-ziju matern tagħha. Is-sehem indiviż l-ieħor ġie għandha wara kawża ta' diviżjoni deċiża fis-16 ta' Diċembru 2004.*
>
> *Il-fond imsemmi kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena lil ċertu Carmelo Vella bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard datat 28 ta' Novembru 1986. Iċ-ċenswalista temporanju, Carmelo Vella, kien kera l-fond lil ċertu Mnamdi Iwouoha Ahunana drabi oħra magħruf ukoll bħala Nnamdi Iwuoha Ahunanya, illum mejjet, permezz ta' skrittura privata datata 15 ta' Ottubru 1993, bil-kera oriġinali ta' €139.76 (ekwivalenti għal Lm60.00) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.*
>
> *Mal-għeluq taċ-ċens temporanju u ċjoè fit-28 ta' Novembru tas-sena 2007, il-fond imsemmi baqa' soġġett għal-lokazzjoni msemmija, liema lokazzjoni kienet waħda protetta ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *Wara l-mewt tal-imsemmi Mnamdi Iwouoha Ahunana, il-kirja għaddiet fuq martu Comfort Ahunanya bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*
>
> *L-esponenti kisbet l-iżgumbrament ta' Mnamdi Iwouoha Ahunana mill-imsemmi fond permezz ta' sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) datata 2 ta' Diċembru 2020, wara l-kawża fl-ismijiet* ***Anna Maria Fernandez v. Nnamdi Iwuouha Ahunanya et (Rikors Numru 58/2013 LM****) miftuħa fis-sena 2013.*
>
> *Ir-rikorrenti kienet istitwiet proċeduri fis-sena 2010 kontra l-inkwilin dwar possediment tal-fond b'nuqqas ta' titolu fl-ismijiet* ***Dr Bernard Grech noe v. Mnamdi Iwouoha Ahunana*** *li ġiet deċiża fit-23 ta' Mejju 2012 kontra tagħha. Ir-rikorrenti esibiet l-imsemmija sentenza li fiha tgħid illi meta wirtet il-post kienet marret tħabbat il-bieb u fetħilha l-inkwilin u kien hawn li indunat f'liema stat ħażin kien jinsab il-fond tant li kienet inkarigat perit sabiex iħejji rapport dwar tali ħsarat. Dan kien saħansitra qabel skada ċ-ċens. Is-sentenza msemmija tagħmel referenza għar-rapport li kien sar mill-Perit Mark Montebello fid-9 ta' Marzu 2007 li fih jispjega illi l-fond kien, «maħmuġ ħafna u l-manutenzjoni fil-post ma kinitx saret għal żmien twil, il-finishes kienu kollha spiċċuti u s-soqfa speċjalment tal-livell ta' fuq kellhom bżonn manutenzjoni. Is-soqfa tat-tromba tat-taraġ kienu fil-fehma tiegħu wkoll perikolużi. Tenna li fejn hemm travu tal-ħadid dan issa mfaqqa' bis-sadid minħabba nuqqas ta' manutenzjoni.»*

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, jissottometti li r-rikorrenti kellha rimedju ordinarju u effettiv sabiex titlob l-iżgumbrament tal-ex inkwilin Ahunanya sa mis-sena 2007 iżda ħadet sas-sena 2013 sabiex istitwixxiet proċeduri effettivi. Dan ir-rimedju kien ai termini tal-klawsola numru 6 tal-kuntratt subenfitewtiku u l-klawsola numru 3 tal-kuntratt tal-kera, apparti taħt il-Kap 16 u l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mhuwiex mogħti lil persuna l-benefiċċju li l-ewwel tħalli jgħaddi għalxejn iż-żmien li fih setgħet tieħu r-rimedju għall-ksur tal-jedd tagħha, u mbagħad tressaq ilment kostituzzjonali jew konvenzjonali dwar l-istess ksur bħallikieku l-proċedura kostituzzjonali jew konvenzjonali kienet xi rimedju in extremis li wieħed jista' jirrikorri għalih biex isewwi żball jew nuqqas li ma messux twettaq qabel (Ara Kost. 25.6.1999 fil-kawża fl-ismijiet ***Spiteri v. Chairman Awtorità tal-Ippjanar (Kollez. Vol: LXXXIII.i.201)****.*

Fil-każ preżenti, jidher li r-rimedju li kien disponibbli lir-rikorrenti huwa wieħed ċar u effettiv. Huwa evidenti illi dak ir-rimedju ordinarju seta' jagħti lir-rikorrenti r-riżultat li hija xtaqet u hekk il-Qrati ta' indoli kostituzzjonali ma kinitx issib ma' wiċċha kawża li messha jew setgħet tressqet quddiem Bord kompetenti. Il-Bord li Jirregola l-Kera seta' jindirizza u jagħti rimedju għall-ilmenti kollha li ressqet irrikorrenti f'din il-kawża inkluż l-iżgumbrament tal-inkwilin.

Din il-Qorti tirrepeti dak li qalet f'kawżi oħra li d-dritt li wieħed jitlob rimedju "kostituzzjonali" għal ksur ta' jeddijiet fundamentali m'għandux jiġi eżerċitat kif ġieb u laħaq mingħajr ma jiġu esplorati r-rimedji ordinarji li tagħti l-liġi. Sfortunatament f'dawn l-aħħar snin daħlet prassi fil-foro li taħt kull pretest immaġinabbli jinftetħu kawżi ta' dan it-tip. Dan iwassal għat-trivjalizzazzjoni ta' dan it-tip ta' proċeduri, li suppost huwa wieħed eċċezzjonali, u qiegħed jgħabbi lill-Qrati, bir-riżorsi ferm limitati li għandhom, b'litigazzjoni bla bżonn, b'detriment għaċ-ċittadini oħrajn li jħabbtu l-bieb tal-Qorti biex jitolbu rimedju f'kawżi daqstant ieħor meritevoli minħabba n-numru kbir ta' kawżi li jiddaħħlu bla bżonn.»

13. Anna Maria Fernandez appellat minn din is-sentenza, b'rikors imressaq fl-24 ta' Lulju, 2023, bl-aggravju waħdieni jkun li l-Ewwel Qorti ma kellhiex toqgħod lura milli tinqeda bis-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha.

14. L-Avukat tal-Istat wieġeb għal dan l-appell fit-3 ta' Awwissu, 2023,

u ta r-raġunijiet tiegħu għalfejn dan l-appell għandu jiġi miċħud. F'każ li din il-Qorti tilqa' l-appell, l-Avukat tal-Istat saħaq li jkun aħjar li l-atti għandhom jintbagħtu lura lill-Ewwel Qorti sabiex jiġi deċiż il-mertu minħabba li l-Ewwel Qorti ma daħlitx fih.

15. Inżamm smigħ fil-11 ta' Marzu, 2024, fejn il-partijiet ressqu s-sottomissjonijiet tagħhom bil-fomm u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

16. Dak li qiegħda tiġi mitluba biex tisħarreġ din il-Qorti f'dan l-appell huwa jekk l-Ewwel Qorti għamlitx ħażin, meta ddeċidiet li ma tqisx l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mressqa mir-rikorrenti.

17. Kif imfisser fid-daħla ta' din is-sentenza, l-Ewwel Qorti qatgħetha li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar l-effetti tad-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** fuq id-dar tagħha ta' Tas-Sliema, ma kienx ħaqqhom li jiġu mistħarrġa minnha, peress li r-rikorrenti kellha r-rimedju tal-iżgumbrament tal-familja Ahunanya minħabba li dawn ma kinux qegħdin iżommu d-dar fi stat tajjeb ta' tiswija bi ksur tal-klawsola 6 tal-konċessjoni enfitewtika u tal-klawsola 3 tal-kuntratt ta' kiri. Rimedju dan, li effettivament ġie użat minnha u li wassal tabilħaqq għat-tkeċċija tal-

familja Ahunanya.

18. Ir-rikorrenti iżda tisħaq fl-appell tagħha li din id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti hija waħda għalkollox żbaljata għal għadd ta' raġunijiet, li qegħdin jiġu miġbura kif ġej: (i) li f'din il-kawża hija kienet qiegħda tattakka l-fatt li minħabba d-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** hija kellha bilfors taċċetta lill-familja Ahunanya bħala kerrejja tagħha; (ii) li kieku ma kienx għal dawn id-dispożizzjonijiet hija kienet tieħu lura l-pussess tad-dar fit-28 ta' Novembru, 2007, jiġifieri, meta ntemmet il-konċessjoni enfitewtika; (iii) li ma teżisti l-ebda proċedura ordinarja li setgħet tagħtiha r-rimedju speċifiku tal-għoti ta' kumpens pekunjarju u kumpens morali minħabba t-tħaddim ta' dawn id-dispożizzjonijiet tal-liġi; (iv) li hi eżerċitat ir-rimedju biex tħoll il-kirja; (v) li l-Ewwel Qorti ma setgħet qatt tasal għall-konklużjoni li kien jeżisti rimedju ordinarju alternattiv għaliex b'dawn il-proċeduri kostituzzjonali hija ma kinitx qiegħda tipprova tieħu lura l-post mikri iżda kienet qiegħda titlob biss kumpens fi flus minħabba li hija kienet imġiegħla bil-liġi li toqgħod għall-kirja mingħajr il-kunsens tagħha; (vi) li jekk xejn, il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti dwar ir-rimedju tal-iżgumbrament seta' kellhom rilevanza biss fuq id-determinazzjoni tal-ammont tal-kumpens u mhux fuq l-ammissibilità tal-kawża kostituzzjonali; (vii) li l-kawża tal-iżgumbrament ħadet snin twal biex inqatgħet u ġiet deċiża b'suċċess favur ir-rikorrenti, fl-istadju biss tal-appell: (viii) li r-rikorrenti kellha tiftaħ il-proċeduri tal-iżgumbrament

minħabba li hija kienet suġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**; (ix) li hi ma qagħditx idha fuq żaqqha qabel bdiet il-proċeduri ta' żgumbrament minħabba nuqqas ta' żamma tajba tad-dar, iżda kienet fetħet kawża preċedenti biex tkeċċi lil Nnamdi Iwuoha Ahunanya minħabba li dehrilha li dan ma kellux jedd li jżomm id-dar; (x) li faċli li wieħed iħares b'lura u jgħid li r-rikorrenti messha qabdet u fetħet mill-ewwel il-kawża għall-iżgumbrament minħabba tgħarriq tad-dar, dan għaliex hija qatt ma għaddielha minn moħħha li Nnamdi Iwuoha Ahunanya seta' kien ċittadin Malti, tant li fil-kuntratt ta' kiri huwa identifika ruħu bil-passaport maħruġ fin-Niġerja; (xi) li hi qatt ma ttraskurat il-jeddijiet tagħha; u (xii) li fl-aħħar mill-aħħar hija damet tlettax-il sena sabiex tieħu ġidha lura u li kieku ma kienx għad-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** hija ma kinitx tiġi mfixkla fit-tgawdija ta' ġidha.

19. Mill-banda l-oħra l-Avukat tal-Istat jisħaq fit-tweġiba tiegħu għall-appell, li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija ġusta u għandha titħalla kif inhi, minħabba: (i) li r-rikorrenti kellha rimedju ordinarju minħabba ksur ta' klawsola 6 tal-konċessjoni enfitewtika u klawsola 3 tal-kuntratt ta' kiri biex ma tiġix soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**; (ii) li hija setgħet inqdiet b'dan ir-rimedju waqt li kienet għadha għaddejja l-konċessjoni enfitewtika għaliex ir-rikorrenti kienet ilha taf bil-ħsarat fid-dar sa minn meta kienet għadha fis-seħħ il-konċessjoni

enfitewtika, b'dana għalhekk li hija messha ssoktat bit-tkeċċija tal-familja Ahunanya qabel ma daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**; (iii) li l-Perit Mark Montebello mqabbad mir-rikorrenti stess kien ikkonferma f'rapport tiegħu maħruġ fid-9 ta' Marzu, 2007 li d-dar ma kinitx qiegħda tinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija; (iv) li r-rikorrenti stess qalet fil-kontroeżami tagħha li hija kienet taf b'din il-ħsara; (v) li anke wara li skadiet il-konċessjoni enfitewtika f'Novembru tal-2007, hija setgħet mill-ewwel twaqqaf il-kirja minħabba li l-familja Ahunanya għamlu ħafna ħsara fid-dar u naqsu milli jħarsu l-kundizzjonijiet tal-kirja; (vi) li dan ir-rimedju fil-fatt ġie użat minnha, iżda biss fl-2013; u (vii) li fl-aħħar mill-aħħar mhijiex ħaġa sewwa li l-Istat Malti għandu jagħmel tajjeb għal dawn in-nuqqasijiet tar-rikorrenti.

20. Illi din il-Qorti titlaq billi tgħid li fil-***provisos*** għall-**Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta** u għall-**Artikolu 4(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea**, il-leġislatur ħalla fl-għaqal tal-qorti mogħnija bis-setgħat kostituzzjonali, biex min-naħa 'l waħda ma jitħallewx isiru kawżi kostituzzjonali jew konvenzjonali bla bżonn; u biex min-naħa l-oħra jiġi żgurat li f'każijiet li jixirqu li jiġu eżaminati taħt il-lenti kostituzzjonali jew konvenzjonali, dawn jiġu hekk eżaminati fid-dawl tar-rimedju jew rimedji li huma, jew kienu disponibbli favur il-persuna li tkun qed tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha.

21. Il-*provisos* ta' dawn iż-żewġ artikoli mhumiex maħsuba biex il-qorti taħrab mir-responsabbiltà li tqis ilmenti ta' bixra kostituzzjonali, iżda fuq ix-xaqliba l-oħra wieħed irid iqis li jekk hemm jew kien hemm rimedji ordinarji xierqa u effettivi, il-qorti għandha l-għażla li tmil lejn iċ-ċaħda tal-eżerċizzju tas-setgħat tagħha taħt l-artikoli kostituzzjonali u konvenzjonali fuq imsemmija (ara ***Elvia Scerri et v. Awtorità tad-Djar et*** deċiża mill-Qort Kostituzzjonali fit-13 ta' April, 2018).

22. Meta jingħad li jkun hemm rimedju ieħor xieraq, dejjem ikun qiegħed jitfisser li tali rimedju jrid jitqies fid-dawl tal-ksur tal-jedd fundamentali li jkun qed jiġi allegat li nkiser jew li jkun mhedded li sejjer jinkiser. Fuq kollox, dan ir-rimedju jrid ikun wieħed aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza l-ksur jew theddid ta' ksur lamentat (ara ***Tonio Vella v. Kummissarju tal-Pulizija et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April, 1991 u ***Louise Xerri et v. Kummissarju tal-Artijiet*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Mejju, 2016). M'hemmx għalfejn li, biex jitqies bħala effettiv, ir-rimedju jintwera bħala wieħed li ser jagħti lir-rikorrent suċċess garantit, iżda huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi użat b'mod prattiku, effettiv u effikaċi (ara ***Rea Ceramics Limited v. Kunsill Malti Għall-Isport et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Lulju, 2014).

23. Tassew din ir-regola li trid li min idur għar-rimedju straordinarju,

għandu l-ewwel ifittex ir-rimedji ordinarji kollha, mhijiex xi regola teknika ta’ applikazzjoni awtomatika. Il-qorti għandha diskrezzjoni biex tara jekk, fiċ-ċirkostanzi, ir-rimedju ordinarju kienx ikun biżżejjed għall-ħarsien tad-drittijiet fundamentali; ħalli b’hekk ma jsirx rikors għar-rimedji straordinarji, meta dawk ordinarji kienu jkunu biżżejjed. Ma hemm ebda ħtieġa, iżda, illi r-rikorrent ikun ħela ħin u spejjeż fi proċeduri li x’aktarx ma jagħtuhx rimedju tajjeb (ara ***Evelyn Montebello et v. L-Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta’ Lulju, 2018 u ***Louis Apap Bologna v. Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta’ Marzu, 2019); jew meta l-possibbiltà li jingħata rimedju taħt il-liġi ordinarja tkun waħda ta’ fula f’qargħa (ara ***Joseph Bartolo v. Onorevoli Prim Ministru*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-2 ta’ Diċembru, 2003, ***John Mattei et v. L-Awtorità tad-Djar et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta’ Ottubru, 2018 u ***Glen James Scott v. L-Onorevoli Prim Ministru et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta’ Jannar, 2022).

24. Rilevanti ħafna f’dan il-kuntest, huwa dak li kellha xi tgħid il-Qorti Ewropea Għad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Benjamin Testa u oħrajn v. Malta (Applikazzjoni 58910/19)*** deċiża fis-7 ta’ Settembru, 2021. Fiha l-Qorti Ewropea qalet li sid ta’ post jista’ jitqies li mhuwiex vittma tal-liġijiet li jħarsu l-kera, jekk kemm-il darba dan is-sid seta’ jkeċċi lill-kerrej tiegħu minħabba raġunijiet li jiswew fil-liġi, bħal ngħidu aħna meta l-kerrej ma jħallasx il-kera. F’dan il-każ, il-kerrej kien waqaf iħallas

il-kera sħiħa fl-1999 u s-sidien qatt ma ħadu passi legali sabiex ikeċċuh fuq ir-raġuni ta' nuqqas ta' ħlas tal-kera. Il-Qorti Ewropea saħanistra sabitha stramba ħafna kif il-qrati kostituzzjonali Maltin ma ħadux kont ta' dan in-nuqqas ta' azzjoni tas-sidien, meta ġew biex iqisu l-ilmenti kostituzzjonali tagħhom dwar l-operat tal-liġijiet tal-kera. Il-Qorti Ewropea kompliet tgħid hekk:

> *«At this juncture the Court finds it opportune to emphasize that there is a difference between effective ordinary remedies which can prevent the occurrence of a violation (as in this case, had the applicants proceeded to evict the tenant after 1999) and effective ordinary remedies which can only redress an alleged violation which has already occurred and can no longer be prevented (see, for example, Brincat and Others v. Malta, nos. 60908/11 and 4 others, §§ 62-69, 24 July 2014). <u>Failure to undertake remedies of the former category (i.e. pre-emptive remedies) may render a Convention complaint premature and have an impact on the applicant's victim's status</u> (see, for example, Muscat v. Malta (dec.), no. 69119/10, 6 September 2011; Dimech v. Malta, no. 34373/13, § 45-48, 2 April 2015; Desira and Eltarhuni v. Malta, (dec.), no. 30623/13, §§ 36-39, 6 December 2016, and Magri v. Malta, (dec.), no. 22515/16, §§ 45-49, 2 May 2017).*
>
> *The Court considers that on the basis of the observations of the parties and the examples put forward by the Government, there seems to be no reason to consider that ordinary proceedings before the RRB, under Article 5(3) of the Ordinance would have had no prospects of success. The Court also notes that had the applicants undertaken such proceedings, a successful outcome would have obviated the continuance of the violation.*
>
> *Thus, in the Court's view while the applicant's inactivity might not have been enough for the courts of constitutional competence to refuse to take cognisance of the case – which globally concerned a longer period starting in 1983 – the Court considers that such a situation could have had an impact on the assessment of their claims concerning 1999 onwards at the constitutional level (see general principles at paragraph 32 above).*
>
> *While the Court is unable to speculate as to the outcome of such eviction proceedings had the applicants' been diligent in the protection of their propriety interests, for the purposes of the present case, it suffices to note that their inactivity potentially contributed to the persistence of the violation upheld by the domestic court. In these*

> *circumstances and particularly in view of the domestic findings, for the purposes of the present case, the Court will accept that the applicants were directly affected by the impugned measure throughout the entire period from 1983 and beyond 1999 (compare and contrast Bartolo Parnis and Others v. Malta (dec.), nos. 49378/19 and 3 others, §§ 39 and 45, 24 March 2020 albeit in a different context). However, it considers that the relevant compensation due for the violation suffered and upheld by the domestic court may be affected by their inactivity since 1999 (see, for example, although to a limited extent, Cauchi, cited above, § 105).»*

25. Illi sewwasew fil-każ tal-lum, jirriżulta li r-rikorrenti tabilħaqq kellha rimedji ordinarji effettivi li setgħu jevitaw l-okkorrenza ta' ksur minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**. Dan għaliex ħareġ mill-atti tal-kawża li r-rikorrenti kienet ilha żmien twil taf li l-post ma kienx qiegħed jinżamm fi stat tajjeb ta' tiswija u dan saħanistra sa minn żmien qabel ma ntemmet il-konċessjoni enfitewtika.

26. Biżżejjed jingħad, li qabel l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika f'Novembru 2007, ir-rikorrenti kellha f'idejha rapport tal-Perit Mark Montebello tad-9 ta' Marzu, 2007 li kien jgħid: (i) li d-dar kienet maħmuġa; (ii) li kien ilu ġmielu ma jsir manutenzjoni fiha; (iii) li l-finituri kienu kollha spiċċuti; (iii) li s-soqfa, l-aktar dawk tal-livell ta' fuq, kellhom bżonn dawra tajba; (iv) li s-soqfa tat-tromba tat-taraġ kienu fi stat ta' periklu; u (v) li t-travu tal-ħadid kien infaqa' bis-sadid minħabba nuqqas ta' żamma tajba tal-post.

27. Minkejja iżda, li fit-teorija din il-Qorti tasal biex taqbel mal-Ewwel Qorti, li r-rikorrenti kellha rimedji preventivi sabiex tkeċċi lill-familja

Ahunanya, qabel l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika u qabel ma l-familja Ahunanya tikseb il-jedd li tkompli l-kirja b'riħet l-**Artikolu 12(3) tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**, b'danakollu din il-Qorti mhijiex daqshekk konvinta li kieku r-rikorrenti fetħet din il-kawża fil-pront, din kienet sejra tinqata' b'ħeffa favur ir-rikorrenti, qabel l-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika. Kemm hu hekk, meta r-rikorrenti fetħet il-kawża f'Mejju tas-sena 2013 biex tkeċċi lill-familja Ahunanya minħabba ħsarat fil-post mikri lilhom, din ħadet sa Diċembru tas-sena 2020 sabiex waslet għat-tmiem tagħha.

28. Fi kliem ieħor, mill-esperjenza ta' kemm damet biex ġiet deċiża l-kawża ***Maria Fernandez v. Nnamdi Iwuouha Ahunanya u Comfort Nmadinachi Ahunanya (Rik. Nru. 58/2013)***, din il-Qorti ma tistax taqbel mal-Ewwel Qorti u mal-Avukat tal-Istat li r-rikorrenti kellha rimedju effettiv li bih setgħet tkeċċi lill-familja Ahunanya, qabel jilħqu jidħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**.

29. Hekk ukoll għalkemm huwa minnu li fl-aħħar mill-aħħar ir-rikorrenti rnexxielha tieħu lura l-post fl-2020, wara li hija bdiet il-proċeduri ta' żgumbrament fl-2013, din il-Qorti ma tistax ma tqisx li sakemm damu għaddejjin dawn il-proċeduri, jiġifieri madwar seba' snin u nofs, ir-rikorrenti kellha toqgħod bilfors għall-ammont massimu ta' kera li kien jimponi l-**Artikolu 12 tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar**.

Lanqas ma jista' jingħad li r-rimedju ta' żgumbrament kien wieħed garantit jew prevedibbli, meta wieħed iqis li l-Bord Li Jirregola l-Kera lanqas kien laqa' t-talbiet tar-rikorrenti u kien biss wara li hija appellat quddiem il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri), li hija ngħatat raġun fit-talbiet tagħha għar-radd lura tal-post.

30. B'żieda ma' dan, għalkemm hija fetħet kawża ta' żgumbrament, il-liġi ordinarja ma kienet tagħtiha l-ebda rimedju dwar l-ammont ta' kera li kienet qiegħda tirċievi sakemm kienu għaddejjin l-imsemmija proċeduri ta' żgumbrament.

31. Naturalment il-Qorti mhijiex qiegħda tgħid f'dan l-istadju li l-fatt li r-rikorrenti naqset milli tieħu proċeduri ta' żgumbrament qabel l-2013 m'għandux jitqies bħala rilevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża. Tassew dan il-fatt jista' jkun fattur rilevanti kemm fid-determinazzjoni ta' jekk ir-rikorrenti tistax tqis ruħha bħala vittma ta' ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali b'rabta mal-jedd tagħha ta' proprjetà, f'dan iż-żmien qabel ma bdiet il-proċeduri fis-sena 2013; kif ukoll fid-determinazzjoni tal-ammont ta' kumpens pekunjarju u kumpens morali li jistħoqqilha tirċievi r-rikorrenti, jekk kemm-il darba hija jseħħilha tipprova li ġarrbet ksur tal-jedd tagħha tal-proprjetà għal dan iż-żmien.

32. Mod ieħor, dak li qiegħda tgħid din il-Qorti f'dan l-istadju huwa biss

li fid-dawl ta' kemm damu għaddejjin il-proċeduri ta' żgumbrament, l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja meta qalet li hija ma kinitx ħa ssib din il-kawża ma' wiċċha, li kieku r-rikorrenti ressqet il-kawża ta' żgumbrament fil-pront. Lanqas ma kienet siewja l-Ewwel Qorti meta qalet li l-Bord Li Jirregola l-Kera seta' jindirizza u jagħti rimedji għall-ilmenti kollha li r-rikorrenti ressqet f'din il-kawża. Dan qed jingħad għaliex għalkemm il-Bord Li Jirregola l-Kera seta' jordna r-radd lura tal-post mikri (ħaġa li fil-verità l-Bord ma ordnax fil-każ tagħna għaliex kienet il-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) li ordnat l-iżgumbrament tal-kerrejja), xorta jibqa' l-fatt li la l-Bord u lanqas il-Qorti tal-Appell ma setgħu jindirizzaw l-ilment dwar l-allegat inadegwatezza fl-ammont massimu ta' kera li r-rikorrenti setgħet tiġbor skont l-**Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar** sakemm kienu għaddejjin il-proċeduri ta' żgumbrament.

33. Minħabba f'hekk, din il-Qorti qiegħda tasal għall-fehma li dan huwa każ fejn l-Ewwel Qorti għandha tinqeda bis-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha sabiex tistħarreġ l-ilmenti tar-rikorrenti.

34. F'dan is-sens għalhekk l-aggravju tar-rikorrenti qiegħed jiġi milqugħ.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda **<u>tilqa'</u>** l-

appell tar-rikorrenti Anna Maria Fernandez u b'hekk qiegħda tħassar is-sentenza appellata, tiċħad l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat sa fejn din trid li l-Ewwel Qorti ma teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha; u minflok tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti sabiex din tqis it-talbiet tar-rikorrenti fid-dawl tal-eċċezzjonijiet l-oħra tal-Avukat tal-Istat.

L-ispejjeż marbuta mas-sentenza tal-Ewwel Qorti u ma' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Giannino Caruana Demajo Aġent President	Anthony Ellul Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef

Deputat Reġistratur
rm