FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Illum il-Ġimgħa, 11 ta' Ottubru, 2024.

Kawża Nru. 5

Rik. Nru. 135/2023 ISB

Michelle Doreen Xuereb (K.I. 435571M)

Vs

Anthony sive Tonio Edwards (K.I. 0097358M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Michelle Doreen Xuereb** tas-17 ta' Marzu 2023 u li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

(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 ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni* ***lill-intimat Edwards *għal fond* ***62, Brenda Flat 1, Triq il-Kuncizzjoni, San Gwann*** *u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghhom.*

(II)* Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** *illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom tal-fond* ***62, Brenda Flat 1, Triq il-Kuncizzjoni, San Gwann*, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda 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 ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.*

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

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

U dan wara illi ppremettiet:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond* ***62, Brenda Flat 1, Triq il-Kuncizzjoni, San Gwann,*** *li akkwistat b'kuntratt ta' donazzjoni tal-8 ta' Lulju 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument A".***

2. *Illi d-donatrici Grazia sive Grace Sciberras, skont l-istess kuntratt, kellha d-dritt tal-uzu u uzufrutt gratuwitu matul hajjitha kollha fuq l-imsemmi fond.*

3. *Illi l-istess Grazia sive Grace Sciberras akkwistat l-art fejn hemm l-fond in kwistjoni permezz ta' kuntratt ta' bejgh tal-10 ta' Marzu 1977, fl-atti tan-Nutar George Bonello Du Puis u dan kif jirrizulta minn kopja tal-kuntratt ta' bejgh hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument B".***

4. *Illi l-istess Grazia sive Grace Sciberras mietet fit-13 ta' Mejju 2021 kif jirrizulta mic-certifikat tal-mewt hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument C".***

5. *Illi r-rikorrenti hija ukoll l-eredi universali ta' Grazia sive Grace Sciberras u dan kif jirrizulta mit-testment taghha ossia testament tad-9 ta' Ottubru 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, kopja tieghu hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument D".*** *Illi l-wirt tal-imsemmija Grazia sive Grace Sciberras gie debitament dikjarat lil Kummissarju tat-Taxxi Interni u dan permezz ta' dikjarazzjoni causa mortis tat-23 ta' Settembru 2021 fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia, kopja taghha hawn anness u mmarkat bhala* ***"Dokument E".***

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

7. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Tonio Edwards kif jirrizulta minn skrittura tal-15 ta' Novembru 1979 hawn annessa u mmarkata bhala* ***-***

***"Dokument F"**, bil-kera miżera ta' **Lm 150.00c** fis-sena, jithallas bis-sitt xhur bil-quddiem, u llum bil-**€900** kera ta' kull sitt xhur ai termini tal-Att X tal-2009.*

8. *Illi quddiem l-Bord li Jirregola l-Kera, bejn l-kontendenti, hemm kawza pendenti b'**Rikors Nru: 1088/2021 LC,** fejn r-rikorrenti qieghda titlob zieda fil-kera ghal-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuh.*

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

10. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu tal-proprjeta' 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 ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien.*

11. *Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, u l-Liġijiet viġenti fil-pajjiż, qabel id-dħul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika kumpens li ġie offrut kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju wara l-għeluq tal-perijodu lokatizju, u ftit ricenti zieda fl-ammont ta' kera ai termini tal-ligi.*

12. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, kien ferm ogħla minn dak mogħti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979, u kull hames snin de quo kien ferm oghla minn dak kif stabbilit fil-ligi.*

13. *Illi għalhekk r-rikorrenti u l-antekawża tagħha, ġew privati mill-proprjeta' tagħhom stante illi skond il-prinċipji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-prinċipju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-liġi domestika, għandhom ikunu suffiċjentement aċċessibli, 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 November, 2005 u Amato Gauci vs. Malta – Applikazzjoni No. 47045/06 deċiża fl-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 ta' l-Att XXIII tal-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jgħaddi Liġi li jużurpalhom id-dritt tagħhom ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raġġunt u jagħti dritt għar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taħt kondizzjonijiet ġusti billi jimponilhom li jirċievu kera irriżorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema liġi għalhekk ma krejatx bilanċ tar-rekwiżit tal-prinċipju ta' proporzjonalita.*

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 eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-tehid effettiv tal-proprjeta' 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, deċiza fit-28 ta' Settembru, 1995,   33, Series A no. 315 – B u Immobiliare Saffi vs. Italy (GC) no. 22774/93,   54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151)***

16. *Illi konsegwentement a tenur tal-Ligi, ġja la darba kien hemm ksur tal-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, 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-proprjeta' taghha minn meta hija u l-antekawza taghha, ma setgħawx jiehdu lura l-proprjeta' taghhom minħabba l-leġislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-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 – deċiza 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 thoss ghalehkk illi fir-rigward taghha u tal-antekawza taghha gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u konsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur tal-Ligi (***vide Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018) u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea** *stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.*

19. *Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-*

kawza ***Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018 u Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11 ta' Dicembru 2018.***

20. *Illi b'sentenza ohra deciza mill-Qorti Ewropea ghad-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 qieghda b'mod kontinwu u sistematika tabdika mir-responsabbilta' taghha u tonqos milli tordna l-izgumbrament tal-inkwilini f'kazijiet simili ghal dak odjern, meta fl-istess nifs ssib illi hemm lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem.*

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

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

23. *Illi r-rikorrenti tippretendi illi hija ghandha tircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi li hija kief ukoll li l-antekawza taghha sofrew tul iz-zmien, b'riserva ghal kull azzjoni*

ohra biex jigu dikjarati wkoll ligijiet ohra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

24. *Illi hija ghandha tircievi d-dannu kollu soffert miz-zmien **1987 sas-sena 2021**, u dan skond sentenza deciza mill-Qorti Kostituzzjonali **Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deciza mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021** fejn gie deciz illi r-rikorrenti kienu dahlu fiz-zarbun tas-succeduti taghhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-lezjoni sofferta.*

Rat id-dokumenti preżentati mar-rikors (fol 7 sa fol 34).

Rat id-digriet tagħha tal-14 ta' April 2023 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għall-15 ta' Mejju 2023 fid-9:30 a.m.

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** intavolata fit-3 ta' Mejju 2023 (fol 39A) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi in linea preliminari, sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġib:*
   (a) *prova tat-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwistjoni*
   (b) *prova tal-allegat ftehim tal-kirja u **prova konvinċenti li tali kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**);*

2. *Illi in linea preliminari wkoll, mad-daqqa t'għajn tar-rikors promotur u tad-dokumenti annessi jidher li ma hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan qiegħed jingħad għaliex il-fond (nuda proprjeta') għadda għand ir-rikorrenti permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fit-**8 ta' Lulju 2016** (ara Dok A). L-użufrutt favur Grazia sive Grace Sciberras*

*intemm fit-**13 ta' Mejju 2021** u għalhekk f'tali ġurnata r-rikorrenti saret użufruttwarja tal-fond mertu tal-kawża. Għalhekk peress li ma jistax jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018** cioè, l-**1 ta' Awwissu, 2018** u r-rikorrenti saret użufruttwarja tal-fond fl-**2021** għalhekk ma hemm l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur **tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll** tal-Konvenzjoni Ewropea stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali;*

4. *Illi jingħad li mhux minnu li l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** jagħmilha impossibli għaliha li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali tal-**artikolu 5(3)** mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Minbarra dan, illum bl-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** żdiedet ċirkostanza oħra meta s-sid jista jitlob li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja;*

5. *Illi l-Leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-Artikolu 12B li permezz tiegħu ir-rikorrenti għandha il-possibilita' li titlob reviżżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-propjeta' kif wkoll il-possibilita' li tieħu lura l-pussess tal-propjeta' tagħha[1];*

---

[1] *Vide* **Maria Fatima Vassallo Vs Avukat Generali** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Ġunju 2020 (129/2019).

6. *Salv eccezzjonijiet ulterjuri.*

Rat ir-risposta ta' **Anthony sive Tonio Edwards** intavolata fid-9 ta' Mejju 2023, b'dokumenti anness, li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi preliminarjament l-azzjoni odjerna hija rrita u nulla in kwantu l-attriċi għadha ma ħallsitx lill-esponent l-ispejjeż ġudizzjarji skond it-taxxa uffiċjali maħruġa mir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali fir-rigward tal-proċeduri fl-ismijiet Michelle Doreen sive Doreen Xuereb et v L-Avukat tal-Istat et (Rik. Ġur. Nru. 252/20AF), liema proċeduri ġew ċeduti mill-attriċi.*
2. *Illi preliminarjament, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, l-eċċipjent għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju billi mhux il-leġittimu kuntradittur għar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti billi tali rimedji huma ta' ordni pubblika li jinġiebu minn persuna jew persuni f'kawża kostituzzjonali kontra l-Istat jew entitajiet governattivi u/jew pubbliċi li huma kostituzzjonalment vestiti bil-garanzija tad-drittijiet u libertajiet fondamentali tal-bniedem skont il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Hu sew rikonoxxut u aċċettat fis-sistema patria li rikorrent irid jagħmel l-indaġini tiegħu qabel ma jipproċedi kontra terz f'kawża, u dan biex jassigura li l-intimat imħarrek huwa vermanent il-leġġittimu kontradittur tiegħu. Fil-konfront tal-prezenti eċċipjent din l-istanza ma hi xejn ħlief kawża mmirata biex iddejjaq għaliex l-istess eċċipjent ġiet imħarrek frivolożament u inutilment;*

3. *Illi preliminarjament, u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet l-oħra, il-kumpens u danni pretiżi mir-rikorrenti ma jistgħux jissussistu fil-konfront tal-eċċipjent iżda jekk xejn fil-konfront tal-Istat fl-eventwalita' li jirriżulta li huwa l-Istat li kiser id-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tar-rikorrenti u għalhekk dawn it-talbiet għandhom jiġu miċħuda fil-konfront tal-eċċipjenti esponenti;*
4. *Illi wkoll in linea preliminari u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' wara, l-istanza attriċi hi ġuridikament inammissibbli peress li t-talbiet attriċi huma bażati fuq premessa fattwalment erronji u ċioe li huwa "impossibbli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom" mentri effettivament il-Liġi ordinarja tal-pajjiż tipprovdi numru ta' istanzi fejn dan jista' jseħħ;*
5. *Illi in linea preliminari u bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet ta' wara, ir-rikorrenti jeħtieġilhom jipprovaw bi provi tajbin u idoneji dak minnhom allegat, inkluż il-prova tat-titolu fuq il-fond de quo u li bejn il-kontendenti kienet teżisti relazzjoni bażata fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan in virtu tal-Art. 558, 559 u 562 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta;*
6. *Illi di piu in kwantu l-azzjoni attriċi hija msejsa fuq il-premessa li l-operazzjoni tal-Kap. 158 qiegħed jikkawża preġudizzju lir-rikorrenti fir-rigward tal-ammont ta' kera minnha perċepibbli, tali pretensjoni m'għandhiex mis-sewwa u dan billi permezz ta' skrittura datata l-20 ta' Ġunju, 2019 l-ante-kawża tar-rikorrenti, Grazia Sciberras, u l-eċċipjent qablu dwar rata ta' kera ferm għola minn dik applikabbli skond il-Liġi, kif ukoll dwar il-modalita' tal-awment ta' tali kera, u dan filwaqt li l-esponent żamm ferm il-protezzjoni lilu mogħtija mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*

7. *Illi l-fond de quo agitur sa minn dejjem kien u għadu sal-lum jikkostitwixxi r-residenza ordinarja tal-eċċipjent, liema fond huwa għadu jokkupa taħt titolu validu ta' kera, b'dan li l-kera (salv meta bdiet tiġi inġustament rifjutata) dejjem tħallset puntwalment u regolarment, inkluż iż-żidiet fil-kera.*
8. *Illi kwalsiasi pretensjoni għar-rimedju konsistenti fl-iżgumbrament tal-esponent għandha tiġi miċħuda stante li mhux kompitu ta' din l-Onorabbli Qorti fil-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha illi tagħti ordni ta' żgumbrament tal-eċċipjent mill-fond u kull talba sabiex jinkiseb l-iżgumbrament għandha tinġieb fil-forum kompetenti;*
9. *Illi ma jissussistux l-elementi meħtieġa skont l-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni u l-ġurisprudenza nostrana sabiex ikun hemm it-teħid tat-tgawdija tal-proprjeta', lamentata mir-rikorrenti, bi ksur tal-istess Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Fil-fatt fiċ-ċirkostanzi in diżamina ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni stante illi:*

    1. *Il-miżura li tagħti dritt ta' kera lil eċċipjent hija waħda li temerġi minn qafas legali;*
    2. *L-iskop tal-istess miżura huwa leġittimu ċioe intiż li jkun hemm provvista u tqassim xieraq ta' akkomodazzjoni għal min hu nieqes minnha għal raġunijiet finanzjarji u soċjali;*
    3. *Il-Liġi toħloq bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-iskop soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien fid-dawl tar-rimedji ordinarji disponibli għar-rikorrenti kemm għal dak li jirrigwarda ż-żieda fl-ammont tal-kera, kemm għal dak li jirrigwarda l-obbligi tal-inkwilin versu s-sid kif ukoll*

għal dak illi jirrigwarda s-sitwazzjoni tar-rikorrenti fir-rigward tar-ripreża tal-fond;

10. *Illi f'kull każ kienet sa minn dejjem l-għażla libera tar-rikorrenti u l-ante-kawża tagħha li tidħol f'kuntratt ta' kera, b'dan li tali għażla kienet sempliċiment waħda ekonomika u li saret nonostante r-rimedji u alternattivi oħra li kienu jispettaw lill-istess ante-kawża tar-rikorrenti skond il-Liġi.*
11. *Illi wkoll sussidjarjament u mingħajr ebda preġudizzju għas-suespost jiġi rilevat u sottolineat illi l-eċċipjent għamel benefikati estensivi fil-fond in kwistjoni;*
12. *Illi l-esponent m'għandhux jiġi akkollat bl-ebda spejjeż relattivi għal din il-kawża stante li din l-azzjoni ġiet skatentata fil-għama u bil-għaġġla fil-konfront tiegħu u mingħajr id-debita interpellazzjoni;*
13. *Illi l-eċċipjent jikkonferma li huwa jaf dawn il-fatti personalment;*
14. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri permess bil-Liġi;*

Rat illi fl-udjenza tad-29 ta' Mejju 2023, id-difensur tar-rikorrenti għarraf lill-Qorti illi hemm qbil bejn id-difensuri tal-partijiet illi minflok jinħatar Perit Arkitett jiġi eżebit ir-rapport Peritali tal-Perit Valerio Schembri kif ippreżentat fil-proċeduri fl-istess ismijiet bir-referenza 252/20 AF.

Rat in-nota tar-rikorrenti intavolata fit-30 ta' Mejju 2023 (fol 52) li permezz tagħha ppreżentat kopja tar-Rapport Peritali tal-Perit Valerio Schembri (Dok VS1, fol 53 sa fol 60) kif ukoll kuntratt t'akkwist (Dok G, fol 61 sa fol 66).

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Settembru 2023, il-Qorti laqgħet it-talba tar-rikorrenti u ordnat l-allegazzjoni tal-proċess tal-kawża bin-numru 252/2020 AF.

Rat ukoll illi fl-udjenza tas-27 ta' Settembru 2023, xehed in kontro-eżami **Anthony Edwards** u ppreżenta kopja ta' irċevuti tal-kera (Dok AE, fol 70 sa fol 77).

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Jannar 2023, xehed **Anthony Edwards** minn jeddu. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-partijiet li qed jistrieħu fuq ir-rapport peritali tal-Perit Valerio Schembri, kif ukoll li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' April 2024, bi qbil mad-difensuri tal-partijiet, il-Qorti ħalliet il-kawża għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrenti **Michelle Doreen Xuereb,** b'referenza wkoll għal numru ta' dokumenti minnha ppreżentati, tispjega il-provenjenza tat-titolu tagħha fir-rigward tal-proprjetà mertu ta' din il-vertenza, ossia, il-fond bin-numru **62, Brenda Flat 1, Triq il-Kunċizzjoni, San Ġwann** li oriġinarjament kien jappartjeni liz-zija tagħha Grazia sive Grace Sciberras.

Ir-rikorrenti tispjega li akkwistat il-propjeta *de quo* mingħand zijitha permezz ta' att ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia datat 8 ta' Lulju 2016, liema donazzjoni kienet soġġetta għall-użu u l-użufrutt ta' Grazia sive Grace Sciberras. Tgħid li Grazia sive Grace Sciberras mietet fit-13 ta' Mejju 2021 u permezz ta' testment fl-atti tan-Nutar Joanne Lia dtata 9 ta' Ottubru 2018 nnominat lir-rikorrenti eredi universali tagħha. Il-wirt tagħha ġie debitament dikjarat permezz tad-dikjarazzjoni *causa mortis* fl-atti tan-Nutar Dottor Joanne Lia tat-23 ta' Settembru 2021.

Tgħid li l-fond *de quo* mhux dekontrollat.

Tispjega li l-fond ilu mikri lill-intimat Tonio Edwards mill-1979 bil-kera ta' mija u ħamsin Lira Maltin (Lm150) fis-sena, li llum tammonta għal disa' mitt Ewro (€900). Tgħid li llum bdiet proċeduri quddiem il-Bord Jirregola l-Kera sabiex il-kirja tiġi awmentata.

Issostni li hemm żbilanċ bejn id-drittijiet tagħha bħala sid u dak tal-inkwilina li ser tibqa' tgawdi minn kera baxxa meta hi ma tistax tieħu lura l-fond.

Tikkontendi li l-liġijiet in kwistjoni huma nġusti u ma jħarsux id-drittijiet tagħha bħala sid u għalhekk hija kellha tintavola dawn il-proċeduri għax isostnu li d-drittijiet tagħha qed jiġu mittiefsa.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Valerio Schembri,** b'rapport maħluf fil-11 ta' Jannar 2022 (fol 85 et seq tal-proċess tal-kawża bir-referenza 252/2020/AF), irrelata li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn elf Ewro (€200,000).

Bħala <u>valur lokatizju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, mis-sena 1995 sas-sena 2020, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1995	€1,475
1996	€1,625
1997	€1,750
1998	€1,850
1999	€1,900
2000	€2,050
2001	€2,150
2002	€2,325
2003	€2,650
2004	€3,225
2005	€3,575
2006	€3,675

2007	€3,775
2008	€3,550
2009	€3,325
2010	€3,425
2011	€3,575
2012	€3,550
2013	€3,600
2014	€3,900
2015	€4,200
2016	€4,650
2017	€5,250
2018	€6,275
2019	€6,425
2020	€6,650

Għal total ta' kera komplessiva ta' disgħin elf u erba' mitt Ewro (€90,400) mis-sena 1995 sal-aħħar tas-sena 2020, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti tgħid li la darba l-fatti tal-każ ma ġewx ikkontestati mill-intimati u in vista tal-fatt li teżisti ġurisprudenza ben assodata dwar każijiet simili, fis-sottomissjonijiet tagħha illimitat ruħha sabiex tagħmel sottomissjonijiet biss dwar il-quantum ta' kumpens illi hija tippretendi illi għandha tirċievi.

Issostni li bil-prinċipji ta' kalkolu ta' kumpens kif stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea **Cauchi v Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 u tenut kont ta' numru ta' deċiżżjonijiet li r-rikorrenti elenkaw fin-nota tagħhom fejn il-Qorti iffissat l-ammont ta' kumpens fuq l-istess prinċipji, isostnu li l-kumpens dovut lilhom m'għandux ikun inqas minn sebgħa u tletin elf, seba' mija u tliet Ewro (€37,703), oltre danni morali li għandhom ikunu ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena li r-rikorrenti soffrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom, u dana b'referenza għas-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.

B'referenza għad-deċżijoni **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et**[2] deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021[3] jinsistu li l-kumpens għandu jitħallas għall-perjodu kollu tal-kirja u mhux minn dakinhar li saru sidien tal-propjeta.

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

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

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

---

[2] Ir-rikorrenti jagħmlu referenza wkoll għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nutar Dr Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, **Anthony Debono et v l-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-8 ta' Ottubru 2020, **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022.
[3] Kif ukoll **Alessandra Armla minn Noel Radmilli vs Joseph Ellul et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018 u **Radmilli v Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-13 ta' Jannar 2022.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu, **l-Avukat tal-Istat** jibda biex jgħid li fir-rigward tal-eċċezzjonijiet mressqa minnu fir-rigward tal-prova tat-titolu u l-prova tal-kirja jinsab sodisfatt bil-provi miġjuba mir-rikorrenti u għalhekk mhux qed jinsisti fuq l-eċċezzjonijiet.

Madanakollu jgħid li r-rikorrenti m'għandha l-ebda dritt ta' kumpens qabel it-13 ta' Mejju 2021 u dana stante li minkejja li r-rikorrenti akkwistat il-propjeta` *de quo* fit-8 ta' Lulju 2016 b'titolu ta' donazzjoni, il-proprjeta baqgħet soġġetta għall-użu u użufrutt ta' Grace Sciberras sakemm mietet fit-13 ta' Mejju 2021. In sosten ta' dan, jirreferu għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Agostina sive Ina Cini et vs l-Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020. Oltre` minn hekk, isostni li ma tistax tippretendi kumpens wara d-dħul fis-seħħ tal-Att tal-2018 u dana stante li r-rikorrenti kellha rimedju disponibbli għaliha.

Fir-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jgħid li dan mhuwiex applikabbli stante l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Illi l-Avukat tal-Istat itenni li lanqas ma hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Jirreferi għall-principji bażilari dwar dan id-dritt fondamentali u jissottometti li m'għandux ikun hemm kontestazzjoni li l-miżuri leġislattivi kontemplati fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom bħala skop dak li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta` u għalhekk dawn għandhom jiġu eżaminati taħt t-tieni paragrafu ta' dan l-Artikolu. L-interferenza tal-Istat fuq l-uzu tal-proprjeta` tista' titqies bħala waħda permissibli, jekk tissodisfa dawn t-tlett kriterji, cioe`, (i) li l-miżura meħuda mill-Istat tkun saret taħt qafas legali; (ii) li l-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu u (iii) li l-mizura meħuda żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtiega li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Fl-analiżi li jagħmel l-Avukat tal-Istat dwar dawn t-tlett prinċipji jirreferi għas-sentenza **Hutten-Czapska v. Poland** deċiża fid-19 ta' Ġunju 2006. L-Avukat

Ġenerali jsostni li l-Gvern huwa ġustifikat li jieħu dawn l-miżuri biex jipproteġi l-inkwilini.

Iżomm ferm is-sottomissjonijiet tiegħu li m'għandu jiġi likwidat ebda kumpens iżda jgħid li jekk kemm-il darba għandu jiġi likwidat kumpens dan għandu jkun jiġi kkalkulat a bażi tal-prinċipji stabbiliti fid-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi vs Malta.** Jikkontendi li ebda danni morali m'għandu jiġi likwidat stante li ma ġie pruvat bl-ebda mod li r-rikorrenti soffriet xi tip ta' uġigħ jew danni morali.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Da parti tagħha l-intimat **Anthony sive Tonio Edwards** jgħid li huwa evidenti li l-fond *de quo* huwa l-unika residenza tiegħu u għalhekk jinsab anzjuż li l-proċeduri odjerni jistgħu jsarfu fl-iżgumbrament tiegħu. Jgħid li r-rimedju f'dawn il-proċeduri għandu jkun wieħed limitat għal dikjarazzjoni ta' ksur u kumpens li jitħallas mill-Avukat tal-Istat. Oltre` minn hekk, isostni li ladarba r-rikorrenti diġà` nqdiet bl-Artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma tistax tippretendi li l-inkwilin jitlef il-protezzjoni mogħtija lilu mil-liġi.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrenti u l-prova tal-kirja</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom li huma lkoll tassew is-sidien, kif ukoll prova li l-kirja hija rregolata ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat iddikjara li hu sodisfatt bit-titolu tar-rikorrenti u **għalhekk il-Qorti ser tastjeni li tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.**

<u>Eċċezzjoni li r-rikorrenti ma tistax tilmenta minn leżjoni għal żmien qabel saret sid il-fond u wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018</u>

Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat jeċċepixxi li r-rikorrenti ma tistax tilmenta minn kwalunkwe żmien qabel ma hija akkwistat il-fond *de quo* u wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 u ċioe` l-1 ta' Awwissu 2018.

Il-Qorti tosserva li r-rikorrenti saret sid tal-propjeta` *de quo* meta hija akkwistata b'att ta' donazzjoni datat it-8 ta' Lulju 2016. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Gialanze vs Carmen Mizzi et** deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022, fejn il-Qorti qalet:

> *Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze` saret il-proprjeta` tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze` u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjeta` in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze` permezz ta' trasferiment inter vivos b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze` mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjeta` kienet Maria Gialanze`. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet parikolari, u ma jistax jiġi trasferit inter vivos.*

Din il-Qorti m'għandha xejn x'iżżid ma dan l-insejament, ħlief li tagħmlu tagħha.

Oltre` minn hekk, jirriżulta li meta ġiet akkwistata mir-rikorrenti, l-propjeta` baqgħet soġġetta għall-użu u l-użufrutt ta' Grace Sciberras sal-mewt tagħha, u allura sat-13 ta' Mejju 2021 u għalhekk tosserva wkoll dak li qalet din il-

Qorti, kif diversament preseduta, fis-sentenza tagħha fl-ismijiet **Noelle Galea vs L-Avukat Ġenerali et** deċiża fit-18 ta' Mejju 2023 fejn il-Qorti kkonkludiet is-segwenti:

83. Jirriżulta illi fit-testment tagħha, Agnes Magri halliet il-fond lir-rikorrenti, Noelle Galea, iżda soġġett għall-użufrutt a benefiċċju ta' Angela Magri, oħt Agnes Magri u z-zija tar-rikorrenti, tul il-ħajja kollha tagħha.

84. Jirriżulta illi Agnes Magri mietet fit-13 ta' Frar 2012 filwaqt illi Angela Magri mietet fit-13 ta' Awissu 2018.

85. Ikkunsidrat dan, il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, meta persuna tiret propjeta, hija titqies illi daħlet fiż-żarbun tal-persuna mingħand min wirtet u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta il-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-persuna min għand wirtitha.

86. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et deċiża reċentement ossija fit-30 ta' Marzu 2022, fejn dwar id-dritt għat-talba ta' kumpens b'mod retroattiv, il-Qorti kellha dan xi tgħid:

"Jirriżulta li Salvatore Muscat sar proprjetarju tal-fond in kwistjoni f'Ġunju 2009, wara l-mewt ta' Teresa Muscat u li l-attriċi akkwistat l-istess fond bħala eredi universali tal-istess Salvatore Muscat. Għaldaqstant, hija daħlet fiż-żarbun legali tat-testatur, Salvatore Muscat u kompliet il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigwarda l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-

ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fundamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta li l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' vittma fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre`, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqset il-patrimonju tat-testatur, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-attriċi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk, il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriżi, qua eredi universali ta' Salvatore Muscat, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien Salvu Muscat".

87. *Fil-każ odjern, madanakollu, din il-Qorti tirrileva illi għandna sitwazzjoni kemmxejn differenti. Jirriżulta, di fatti, illi filwaqt li r-rikorrenti wirtet il-fond permezz ta' legat wara l-mewt ta' zitha Agnes Magri, fit-13 ta' Frar 2012, attwalment tali fond kien soġġett għall-użufrutt, ossija tgawdija sħiħa, ta' Angela Magri, illi da parte tagħha mietet fit-13 ta' Awissu 2018.*

88. *Jidher ċar, għalhekk, illi fil-każ odjern, ir-rikorrent ma daħħlitx "fiż-żarbun legali" tat-testatur fil-mewt ta' Agnes Magri, peress illi, filwaqt li ġie deċiż illi hija kienet sid tal-fond wara l-mewt ta' Agnes Magri, id-drittijiet li kellha Agnes Magri ingħaddew lil Angela Magri, li kellha l-użufrutt ta' kollox.*

89. *Għalhekk, din il-Qorti tikkontendi, l-**prinċipji stabbiliti fis-sentenza fuq imsemmija ma jistgħu japplikaw fil-konfront tar-rikorrenti, peress illi d-drittijiet ta' tgawdija tal-fond mingħand Agnes Magri għaddew lil Angela Magri u mhux lir-rikorrenti**.*

90. *Kif qalet il-Qorti fil-kawża **George Debattista vs l-Avukat tal-Istat et**, deċiża fil-25 ta' Frar 2021 (Rikors Nru 147/2019 MC).*

91. *Il-Qorti rat pero illi mill-provi jirriżulta illi l-attur kien wiret biss in-nuda proprjeta' filwaqt illi l-użufrutt kien intiret minn ħuh. Għalhekk din is-somma fil-verita qatt ma kienet ser tiġi perċepita mill-attur, iżda minn l-użufruttwarju, li ġie nieqes fl-2019, u ċioe wara ż-żmien relevanti għal din il-kawża.*

92. *Għalhekk, din il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jitqies mit 13 ta' Awissu 2018 'il quddiem.*

Applikat dan l-insenjament għall-każ odjern, ir-rikorrenti tista' biss tilmenta minn leżjoni tad-drittijiet tagħha mid-data li fiha ntemm l-użufrutt u ċioe` mit-13 ta' Mejju 2021 'l quddiem.

Jonqos għalhekk li l-Qorti tqis jistax ikun hemm sejbien ta' leżjoni minn meta r-rikorrenti saret sid tal-propjeta`, dwar liema kwistjoni l-Avukat tal-Istat isostni li ma jistax ikun hemm sejbien ta' leżjoni tad-drittijiet wara l-introduzzjoni tal-Att XXVIII tal-2018.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tqis li hemm ġurisprudenza kostanti. Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

> *Fost il-bidliet li ddaħħlu fil-Kap. 158 bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tiegħu, jipprovdi li:*
>
> *Meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi li jkun beda qabel l-1 ta' Gunju, 1995, permezz tal-applikazzjoni tal-artikoli 5, 12 jew 12A, il-kundizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli tal-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dik il-kera, mill-10 ta' April, 2018, minkejja d-dispozizzjonijiet tal-imsemmija artikoli jew ta' xi liġi oħra.*
>
> *Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-liġi, sid il-post mikri ngħata l-jedd ta' azzjoni quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex jitlob reviżjoni tal-kera li jkun qed jitħallas; is-sub-artikoli 12B(3)(4) jistabilixxu r-regoli proċedurali tal-azzjoni u żmien determinat li fih il-kerrej ikun irid iħalli l-post jekk kemm-il darba t-talba tas-sid tiġi milqugħa u s-subartikoli 12B(5)(6) u (7) jipprovdi ghall-mod kif għandhom jinħadmu ż-żidiet fil-kera.*

Fis-sentenza **Maria Fatima Vassallo et vs Gordon Gauci Maistre et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Jannar 2021, l-Qorti qalet -

> *Din il-Qorti hija tal-fehma li ż-żieda ta' dan l-artikolu saret sabiex jipprovdi rimedju għall-prinċipji anti-kostituzzjonali li l-Qrati ilhom perijodu twil jiddikjaraw favur is-sidien ta' proprjetajiet li ntlaqtu mill-liġi tas-sena 1979. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha. B'dan il-mod ġiet riżolta l-inċertezza li kienet inħolqot b'xi sentenzi li ngħataw mill-qrati sede kostituzzjonali li fihom ordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilin. Il-fatt waħdu li s-sid għandu jmur quddiem il-Bord tal-Kera sabiex jitlob l-iżgumbrament ma jimpunjax l-*

> *awtorità tal-Qorti Sede Kostituzzjonali – huwa rimedju ordinarju li s-sid jista' jirrikorri għalih, bħal kull rimedju ieħor li wieħed isib taħt il-liġijiet ta' Malta. B'din l-introduzzjoni l-leġislatur ipprova jtaffi mill-piż li l-Qrati ta' sede kostituzzjonali għandhom, wara kollox dawn il-qrati qegħdin hemm sabiex jiddeċiedu fuq vjolazzjoni ta' drittijiet umani li huma proċeduri kkunsidrati ta' natura straordinarja.*
>
> *Għall-kuntrarju tal-artikolu 12 trattat f'din id-deċiżjoni taħt l-ewwel talba, din il-Qorti fir-rigward ta' dan is-sub-artikolu introdott fis-sena 2018 tqis li l-elementi kollha rikjesti sabiex din il-liġi ma tiġix meqjusa li tivvjola d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha skont l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni ta' Libertajiet u Drittijiet Fundamentali, u ċioe l-għan leġittimu, l-interess ġenerali u l-bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali, jissussistu.*

Issir ukoll referenza għad-deċizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Generali et** fejn intqal:

> *Għalkemm huwa minnu illi l-art. 12 tal-Kap. 158 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għall-atturi li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom, bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 ġew introdotti numru ta' disposizzjonijiet li jagħmluha inqas diffiċli għas-sidien sabiex jieħdu lura l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.*
>
> *Fost dawn id-disposizzjonijiet insibu l-art. 12B(4) tal-Kap. 158 – li ddaħħal bl-Att XXVII tal-2018 – li jipprovdi illi meta l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi, il-Bord li Jirregola l-Kera – naturalment wara li jkun sema' lill-partijiet – għandu jagħti deċiżjoni li jagħti lill-kerrej żmien ħames snin sabiex ibattal il-fond.*
>
> *L-art. 12B(8)(b) tal-Kap. 158 jagħti dritt ieħor ġdid lis-sidien, viz. dak li jitolbu li l-kirja tinħall jekk ikun hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi matul*

iż-żmien tal-kiri u jekk iseħħilhom juru 'permezz ta' evidenza inekwivoka' li l-kerrej m'għadx għandu bżonn protezzjoni soċjali.

Bidla oħra li ddaħħlet bis-saħħa tal-Att XXVII tal-2018 hija dik li tinsab fl-art. 12B(9)(a), li jnaqqas id-drittijiet ta' persuni li jitqiesu 'kerrejja' taħt it-tifsira fl-art. 2 billi jipprovdi illi kull persuna li għandha dritt li tkun magħrufa bħala 'kerrej' – ħlief għall-armel jew l-armla tal-kerrej oriġinali – tikseb biss id-dritt li tokkupa d-dar ta' abitazzjoni għal ħames snin u, meta jgħaddu dawk il-ħames snin, għandha tiżgombra mill-fond.

Fid-dawl ta' dawn id-disposizzjonijiet, din il-qorti ma tistax taqbel mal-argument imressaq mill-atturi appellanti fl-ewwel aggravju tagħhom illi ma tħarsux id-drittijiet tagħhom mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, għax ma għadux il-każ li ma huwiex possibbli għas-sidien li jieħdu ħwejjiġhom lura. Huwa minnu illi għad hemm inċertezza dwar meta dan jista' jseħħ, iżda r-raġuni għal din l-inċertezza hija l-ħtieġa soċjali tal-parti l-oħra fil-kuntratt ta' kiri, u talli jerfa' l-piż ta' din il-ħtieġa soċjali s-sid ingħata jedd għal kumpens xieraq taħt l-art. 12B(8)(a), li jgħid illi jekk, minn meta beda l-kiri sallum, hemm bdil materjali fiċ-ċirkostanzi, is-sid jista' jitlob reviżjoni tal-kondizzjonijiet tal-kiri jekk dawn ikunu jitfgħu fuqu 'piż sproporzjonat'. ... … …"

Dan il-ħsieb ġie abbraċċjat mill-Qorti Kostituzzjonali f'sentenza aktar riċenti fil-każ **Cesareo pro et noe vs Avukat Generali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak gja stabbiliti mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ 148/2020RGM fl-ismijiet **Paul Farrugia vs Avukat tal-Istat u Salvina Grech** deċiża fl-1 ta' Diċembru 2021, meta ntqal hekk:

M'hemm l-ebda dubbju illi l-Artikolu 12B ma jipprovdi l-ebda rimedju ghas-sitwazzjoni li l-attur kien jinsab fiha <u>qabel</u> id-dhul fis-sehh tieghu, u ghalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkonsidrat li ghall finijiet ta' dan l-ilment partikolari li kellha quddiemha, l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta m'huwiex rimedju effettiv ghal dak ezistenti qabel

id-dhul fis-sehh tieghu u li ghaldaqstant ma kien hemm l-ebda lok li tiddeklina milli tezercita l-funzjonijiet kostituzzjonali taghha.

F'din l-istess sentenza lil-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awissu 2018 u għalhekk l-effetti tad-dikjarazzjoni li ġew leżi d-drittijiet tas-sid iridu jiġu limitati sal-31 ta' Lulju 2018. Posizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li ġialadarba ma jista` jkun hemm ebda sejbien ta' leżjoni wara Awwissu tas-sena 2018, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi milqugħ.

DECIDE

GĦALDAQSTANT, il-Qorti, wara li ghamlet dawn il-konsiderazzjonijiet, qed tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet preliminari kif hawn fuq premess, tgħaddi biex ticħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Spejjeż kollha, inkluż tal-intimat Edwards, jitħallsu mir-rikorrenti.

Ian Spiteri Bailey	**Amanda Cassar**
Onor. Imħallef	**Deputat Reġistratur**