FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

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

Illum it-Tnejn, 2 ta' Diċembru, 2024

Kawża Nru. 5

Rik. Nru. 161/2022 ISB

Mary Dimech (K.I: 483062M)

Vs

Avukat tal-Istat u Mary Cachia (K.I: 0517265M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Mary Dimech** tal-21 ta' Marzu 2022 u li permezz tiegħu, talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. *Tiddikjara u tiddeciedi li l-Artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti ghal fond Flat numru 2 fil-korp ta' flats jismu 'Venus' numru 121, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta, qed jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti kif inghad, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, Kap 319*

tal-Ligijiet ta' Malta u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, l-esponenti ghandha tinghata ir-rimedji kollha lil din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

2. *Tiddikjara u tiddeciedi illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mill-esponenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti u dan talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ukoll ai termini tal-Ligi;*

3. *Tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi;*

4. *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas il-kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

U dan wara illi ppremettiet:

1. *Illi r-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond urban ossia l- Flat numru 2 fil-korp ta' flats jismu 'Venus' numru 121, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta;*

2. *Illi missier ir-rikorrenti l-mejjet Anthony Deguara kien permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 25 t' Ottubru tas-sena 1972 akkwista minghand Gio Maria Fenech porzjon ta' settimu indiviz (1/7) ta' tlett fondi, tra cui l-Flat numru 2 fil-korp ta' flats bl-isem 'Venus' bin-numru 121, fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta u dan kif jidher mill-kuntratt t'akkwist hawn anness u mmarkat bhala Dok 'A';*

3. *Illi missier ir-rikorrenti l-mejjet Anthony Deguara kien permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 3 ta' Novembru tas-sena 1972 akkwista minghand Antonia Fenech porzjon ta' settimu indiviz (1/7) ta' tlett fondi, tra cui l-Flat numru 2 fil-korp ta' flats bl-isem 'Venus' bin-numru 121, fi Triq*

il-Kostituzzjoni, Mosta u dan kif jidher mill-kuntratt t'akkwist hawn anness u mmarkat bhala Dok 'B';

4. *Illi missier ir-rikorrenti l-mejjet Anthony Deguara kien permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 22 ta' Frar tas-sena 1973 akkwista minghand Filomena Pender porzjon ta' settimu indiviz (1/7) ta' tlett fondi, tra cui l-Flat numru 2 fil-korp ta' flats bl-isem bl-isem 'Venus' bin-numru 121, fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta u dan kif jidher mill-kuntratt t'akkwist hawn anness u mmarkat bhala Dok 'C';*

5. *lli missier ir-rikorrenti l-mejjet Anthony Deguara kien permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 26 ta' Gunju tas-sena 1973 akkwista minghand Maria Camilleri, porzjon ta' settimu indiviz (1/7) ta' tlett fondi, tra cui l-Flat numru 2 fil-korp ta' flats bl-isem 'Venus' bin-numru 121, fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta u dan kif jidher mill-kuntratt t'akkwist hawn anness u mmarkat bhala Dok 'D';*

6. *Illi missier ir-rikorrenti l-mejjet Anthony Deguara kien permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 23 ta' Jannar tas-sena 1974 akkwista minghand Josephine maghrufa bhala Jessie Azzopardi, porzjon ta' settimu indiviz (1/7) ta' tlett fondi, tra cui l-Flat numru 2 fil-korp ta' flats bl-isem 'Venus' bin-numru 121, fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta u dan kif jidher mill-kuntratt t'akkwist hawn anness u mmarkat bhala Dok 'E';*

7. *Illi missier ir-rikorrenti l-mejjet Anthony Deguara kien permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 8 ta' April tas-sena 1975 akkwista minghand Doris Fenech, porzjon ta' settimu indiviz (1/7) ta' tlett fondi, tra cui l-Flat numru 2 fil-korp ta' flats bl-isem 'Venus' bin-numru 121, fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta u dan kif jidher mill-kuntratt t'akkwist hawn anness u mmarkat bhala Dok 'F';*

8. *Illi dawn is-sitt porzjonijiet ta' settimu indiviz kienu gew mixtrija minghand il-mejjet Anthony Deguara, missier ir-rikorrenti, fiz-zwieg u kienu gew akkwistati minghand hut il-mara, cioe' z-zijiet materni tar-rikorrenti. Illi l-porzjon rimanenti ta' settimu indiviz (1/7) tal- fond Flat 2, fi blokka bl-isem 'Venus' bin-numru 121, fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta kien diga' jappartjeni lil omm*

ir-rikorrenti Carmela Deguara. Dan ghaliex omm ir-rikorrenti flimkien ma' hutha u cioe' z-zijiet tar-rikorrenti, kienu akkwistaw settimu indiviz (1/7) kull wiehed permezz tad-devolviment tal-wirt tal-genituri taghhom Pacifico Fenech u Grazia nee' Gatt konjugi Fenech. Illi hekk kif inhu spjegat fil-kuntratti hawn fuq imsemmija, il-fond kien jappartjeni lill-komunjoni tal-akkwisti gja' esistenti bejn il-konjugi Fenech, ossia, n-nanniet materni tar-rikorrenti, u permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat tnejn u ghoxrin (22) ta' Lulju tas-sena elf disgha mija tlieta u sittin (1963) huma kienu hallew l-usufrutt generali ta' gidhom lil xulxin filwaqt illi nnominaw bhala eredi taghhom lis-sebgha ulied taghhom, tra cui Carmela Deguara, omm ir-rikorrenti;

9. *Illi missier ir-rikorrenti Anthony Deguara miet fit-28 ta' Gunju tas-sena 1983 u s-successjoni tieghu kienet regolata permezz ta' testment unica charta fl-atti tan-Nutar Francis Micallef datat 11 ta' Lulju tas-sena 1980 li qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dok 'G', li permezz tieghu hu flimkien ma' martu Carmen Deguara, filwaqt illi nnominaw bhala eredi universali taghhom it-tliet uliedhom Paul, Doreen u r-rikorrenti Mary, huma hallew b'titolu ta' prelegat lil binthom ir-rikorrenti l-Flat numru 2 fil-blokk ta' appartamenti numru 121, fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta. Illi hekk kif jidher mid-dokument tad-denunzja, hawn anness u mmarkat bhala Dok 'H', il-porzjon li ghadda favur ir-rikorrenti Mary Dimech u li kien jappartjeni lill-missierha Anthony Deguara, tal-fond Flat 2, fi blokka bl-isem 'Venus' bin-numru 121, fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta kien ta' 3/7 indiviz;*

10. *Illi omm l-esponenti Carmela Deguara mietet fl- 4 ta' Lulju tas-sena 2008 u s-successjoni taghha giet regolata permezz ta' hames testmenti lkoll fl-atti tan-Nutar Francis Micallef: wiehed flimkien ma' zewgha Anthony Deguara datat 11 ta' Lulju 1980, iehor wara l-mewt ta' zewgha datat 23 ta' Jannar tas-sena 1999, iehor fit-3 ta' Frar tas-sena 1999, iehor fil-5 ta' Lulju tas-sena 2001 u l-ahhar wiehed fl-10 ta' Lulju tas-sena 2001. Illi bit-tesment tal-10 ta' Lulju tas-sena 2001 it-testatrici Carmela Deguara rrevokat kull testment taghha precedenti u ordnat illi l-wirt ghandu jigi regolat minn dak it-testment biss; kopja ta' liema qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'I', kif ukoll kopja tad-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar*

Francis Micallef datata 13 ta' Novembru 2008 qieghda tigi hawn annessa u mmarkata bhala Dok 'J';

11. *Illi b'dan it-testment ossia dak datat 10 ta' Lulju tas-sena 2001, omm ir-rikorrenti nnominat b'eredi universali t-tlett uliedha u cioe' lir-rikorrenti Mary Dimech u lil hutha Doreen Magri u Paul Deguara filwaqt illi halliet b'titolu ta' prelegat in assoluta proprjeta' s-sehem taghha tal-Flat numru tnejn (2) fl-imsemmi blokk ta' appartamenti jismu 'Venus' numru 121, fi Triq il-Kostituzzjoni, Mosta lir-rikorrenti Mary Dimech;*

12. *Illi b'hekk ir-rikorrenti saret proprjetarja assoluta tal-fond hawn fuq deskritt;*

13. *Illi l-imsemmi fond ilu mikri ghal ghexieren ta' snin lill- intimata tant illi kien mikri minghand omm ir-rikorrenti lil Mary Cachia;*

14. *Illi r-rikorrenti tircievi l-ammont ta' mija u hames Ewro fix-xahar (Ewro 105) u cioe' elf mitejn u sittin Ewro (Ewro 1260) f'sena bhala kera minghand l-intimata Mary Cachia;*

15. *Illi l-fond in kwistjoni huwa wiehed dekontrollat u dan kif jidher mic- certifikat hawn anness u mmarkat bhala Dok 'K';*

16. *Illi qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979, ġialdarba l-fond kien fond dekontrollat dan ma kienx soġġett ghar-rekwiżizzjoni u għad-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;*

17. *Gara illi bl-introduzzjoni tad-diposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, din il-fakolta' mogħtija mil-liġi tnehhiet u b'hekk fit-tmiem tal-kirja, jekk il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu allura s-sid tal-kera la setgha jirrifjuta milli jgedded il-kera, la setgha jimponi kundizzjonijiet godda ghat-tigdid tal-kirja u la setgha jgholli l-kera kif irid, hlief meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tigi wara;*

18. *Illi b'hekk lill-intimata Mary Cachia bħala ċittadina Maltija u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni ingħatala id-dritt li tibqa' tgħix fil-fond in kwistjoni anke fil-perijodu tar-rilokazzjoni,*

b'żieda fil-kera li ma seta' qatt jeċċedi d-doppju darba kull ħmistax-il sena ;

19. *Illi l-valur lokatizju tal-fond sia fit-terminazzjoni kontrattwali u ukoll illum huwa ferm oghla minn dak li l-intimata qieghda thallas;*

20. *Illi l-fond in kwistjoni jinsab fi Triq il-Kostituzzjoni u cioe' fil-qalba ta' Mosta u ghalhekk ghandu potenzjal kbir bil-ligijiet u r-regolamenti tal-izvilupp tal-lum inkluż dawk kummercjali;*

21. *Illi minhabba li din l-kirja hija soggetta ghar-restrizzjonijiet stipulati msemmija, r-rikorrenti tinsab imcaħda mid-dritt li tircievi kumpens adegwat minghand l-intimata ghat-tgawdija ta' hwejjigha u sakemm tibqa' fis-sehh l-istess Ligi ma jigix kreat proporzjoni bejn id-drittijiet ta' sid u dawk tal-inkwilin;*

22. *Illi r-rikorrenti giet spossessata mid-dritt tal-uzu tal-propjeta' taghha u b'hekk hija soggetta għar-relazzjoni mal-intimata, liema relazzjoni hija ghal perjodu indefinit, b'hekk huwa evidenti illi ntilef l-bilanc bejn l-interessi tal- inkwilin u dak tas-sid;*

23. *Illi l-esponenti effettivament hija mcahhda milli tittermina l-istess kirja sabiex tircievi kirja gusta skont l-valur tas-suq u dan minhabba l-introduzzjoni ta' din il-Ligi;*

24. *Illi l-ammont ferm baxx ta' kera, l-istat tal-incertezza tal-possibilita' tat-tehid lura tal-propjeta', z-zieda fil-livell tal-għejxien f'Malta f'dawn l-aħħar deċenni u interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piz eċċessiv fuq l-esponenti;*

25. *Illi l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet kollha kontra l-esponenti a favur l-intimata jimponu piz eccessiv, minghajr ebda bilanc legittimu.*

26. *Illi ghalhekk fic-cirkostanzi kollha ta' dan il-kaz, ir-restrizzjonijiet kollha imposti kontra r-rikorrenti hu ghal vantagg*

uniku tal-intimata u dawn huma ghal kollox spoporzjonati, u jitfghu l-piz kollu fuq l-esponenti. Illi dan il-piz ilu jagevola biss lill-intimata li ilha fit-tgawdija ta' dan il-fond ghal dawn is-snin kollha f'kirja ferm inqas minn dak li ggib fis-suq;

27. *Illi ghalhekk l-applikazzjoni ta' dawn ir-restrizzjonijiet stipulati fil-Ligi ghal fond urban, ossia l- Flat numru 2 fil-korp ta' flats jismu 'Venus' numru 121, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti ghat-tgawdija tal-possedimenti taghha kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors (fol 10 sa fol 67)

Rat id-digriet tagħha tad-29 ta' Marzu 2022 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għat-2 ta' Mejju 2022 fil-10:45 a.m.

Rat ir-**risposta** tal**-Avukat tal-Istat** tas-26 ta' April 2022 (fol 69) li permezz tagħha eċċepixxa:

1. *Illi r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond Flat 2, fil-korp ta' flats jismu Venus numru 121, Triq il-Kostituzzjoni, il-Mosta;*

2. *Illi barra minn hekk, ir-rikorrenti għandha tipprova li l-intimata Mary Cachia tassew qiegħda żżomm dan il-fond b'titolu ta' kirja skond l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

3. *Illi in segwitu ta' dak diġa' premess, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** biex tilmenta dwar kull perjodu fejn hi ma kellhiex titolu fuq il-fond;*

4. *Illi bla ħsara għall-premmess, ir-rikorrenti ma tistax tinvokaw l-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** biex tilmetna dwar kull perjodu wara l-10 ta' Lulju 2018. Dan qed jingħad għaliex il-Qorti Kostituzzjonali diġa' stabbilixxiet (ara s-*

sentenza tagħha fl-ismijiet ***Joseph Tabone et vs Avukat Ġenerali et*** *tat-30 ta' Ġunju 2021) illi l-****artikolu 12B*** *jipprovdi rimedju ordinarju biex tiġi awmentata l-kera u biex sidien jirriprendu pussess (ara paragrafi 13 sa 15 kif ukoll 27 sa 30). Stante li r-rikorrenti naqset milli tintavola il-proċeduri appożiti meta dawn ir-rimedji kienu disponibbli għaliha sa mill-10 ta' Lulju 2018, meta ġie introdott l-****artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta permezz tal-Att XXVII tal-2018****, allura ma jista' jkun hemm l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha wara l-10 ta' Lulju 2018;*

5. *Illi sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-****artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta*** *din ma tistax tintlaqa. Fl-ewwel lok dan l-artikolu mhuwiex applikabbli għall-każ odjern fejn ir-rikorrenti qiegħda tattakka l-****Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *li hija liġi li daħlet fis-seħħ fl-****10 t'April 1959****, u dan skond ma jipprovdi l-****artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni****: "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";*

6. *Illi sa fejn l-ewwel talba tar-rikorrenti hija mibnija fuq l-****ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, din ma tistax tintlaqa għal kull perjodu qabel it-30 ta' t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex skond l-****artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta****, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-Qrati Maltin;*

7. *Illi bla ħsara għal dan, l-****artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta*** *lanqas ma jikser l-****ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****. Skond il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għal ħarsien tal-*

interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;

8. *Illi sewwasew f'dan il-każ, l-**artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** għandu: (i) għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;*

9. *Illi subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost, fejn ir-rikorrenti tilmenta li l-**artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** huwa sproporzjonat għall-għanijiet tal-istess liġi, dan mhuwiex minnu. Dan għaliex bl-introduzzjoni tal-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti setgħu u għadhom jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera, li l-kera tiġi awmentata għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrej. Wara kollox, hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sidien minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ġidhom, jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;*

10. *Illi fl-istess vena qari tal-**artikoli 5(2), 12B(4), 12B(8) u 12Ċ** flimkien mat-tifsira ta' kerrej, kif misjuba fl-**artikolu 2 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, juri li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja li tista' tiġi mwaqqfa. Apparti minn hekk, bl-introduzzjoni tal-a**rtikoli 12B(3) u (4) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** is-sidien ingħataw rimedju ieħor quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera peress li dawn jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja, jekk juru li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat;*

11. *Illi għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq pretensjoni dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità minħabba rilokazzjoni indefinita*

*u/jew kera mhux ġusta dan mhuwiex ġustifikat. Għalhekk isegwi wkoll li ma hemm l-ebda ksur tal-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jew tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u l-ewwel talba tar-rikorrenti għandha tiġi miċħuda;*

12. *Illi minħabba f'hekk, lanqas ma jimmeritaw li jiġu milqugħ it-tieni, it-tielet u r-raba' talbiet tar-rikorrenti;*

13. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk ikun il-każ.*

Rat ir-**risposta** ta' **Mary Cachia** tad-19 ta' Awwissu 2022 (fol 81A), b'dokument anness, li permezz tagħha eċċepiet:

1. *Illi preliminarjament, permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qiegħdin jabbużaw mill-proċess tal-proċedura kostituzzjonali, dan meta l-istess rikorrenti tat bidu għall-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema proċeduri għadhom iridu jiġu appuntanti;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, l-esponenti m'għandhix tkun hi li tkun ikkundannata bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, in vista tal-fatt li ebda ċittadin privat ma jista' jkun misjub ħati li kiser id-drittijiet ta' terzi. In segwitu għal dak eċepit, l-esponenti mhix il-leġittimu kontradittur u għaldaqstant għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;*

3. *Illi bla preġudizzju għas-suespost u fil-mertu, il-premessi tar-rikorrenti m'għandhomx mis-sewwa u huma nfondanti kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u dan għas-segwenti raġunijiet;*

4. *Illi kuntrarjament għal dak li qiegħed jintqal fir-rikors promotur, il-fond mertu għal dawn il-proċeduri m'ilux mikri għand l-esponenti għal għexieren ta' snin, iżda kien biss fl-1 ta' Marzu tas-sena 1995 li l-esponenti krit il-fond mingħand omm ir-rikorrenti u ċioe, d-defunta Carmen Deguara. Dan joħroġ ukoll millewwel riċevuta tal-ktieb tal-kera, liema riċevuta qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala Dok 'A';*

5. *Illi fil-preżent l-esponenti qiegħda tħallas l-ammont ta' €1,260 fis-sena, pagabbli kull xahar bil-quddiem;*

6. *Illi kuntrarjament għal dak li qiegħed jintqal fir-rikors promotur u kuntrarjament ukoll għad-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kera kienet qiegħda tgħola kull tlett snin skont l-indiċi tal-inflazzjoni;*

7. *Illi l-esponenti baqgħet dejjem ħalset il-kera skont il-modalitajiet maqbula u dik mitluba mar-rikorrenti;*

8. *Illi jrid jingħad li l-esponenti dejjem ħadet ħsieb il-fond bħala bonus pater familias u dejjem għamlet dawk l-arranġamenti meħtieġa sabiex il-fond ikun wieħed abitabbli;*

9. *Illi l-esponenti qiegħda tokkupa l-fond taħt titolu validu fil-liġi u dan skont lArtikolu 5 tal-Ordinazna Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta;*

10. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhix tkun hi li tbgħati l-ispejjeż in konnessjoni ma dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma tistax tkun ikkastigat għax ottemporat ruħha ma' ordni leġittima tal-Liġi;*

11. *Illi jekk finalment dina l-Wisq Onorabbli Qorti ser tgħaddi sabiex tillikwida xi kumpens u/jew rimedju favur ir-rikorrenti, tali kumpens u/jew rimedjum'għandhux inaqqas b'xi mod id-drittijiet fundamentali tal-esponenti, tenut kont li l-fond mertu għal dawn il-proċeduri hija llum il-ġurnata r-residenza tal-esponenti.*

Rat illi fl-udjenza tal-21 ta' Novembru 2022, ir-rikorrenti ppreżentat nota (fol 88) b'affidavit tagħha stess (fol 89). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li salv għar-rapport peritali, ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat ukoll fl-udjenza tal-21 ta' Novembru 2022 il-Qorti nnominat bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fond mertu tal-kawża u tistabbilixxi l-valur

lokatizju ta' dan il-fond bejn is-sena 1995 sad-data tal-preżentata tar-rikors odjern, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea maħluf fit-22 ta' Marzu 2023 (fol 100 et seq).

Rat in-Nota tar-rikorrenti tal-5 ta' Ġunju 2023 (fol 123) li permezz tagħha ppreżentat numru ta' domandi in eskussjoni.

Rat in-nota tal-Perit Tekniku tal-20 ta' Ottubru 2023 (fol 126), li permezz tagħha wieġbet għad-domandi in eskussjoni tar-rikorrenti.

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Ottubru 2023, l-intimata Mary Cachia ppreżentat nota (fol 130) b'affidavit tagħha stess b'dokumenti annessi (fol 131 sa fol 216). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tal-intimata fis-sens illi ma kellhiex aktar provi xi tressaq.

Rat illi fl-udjenza tat-18 ta' Marzu 2023, wara li d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx aktar provi x'jipproduċu, il-Qorti ddikjarat il-provi magħluqa.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tar-rikorrenti u tal-intimata Cachia.

Rat illi fl-udjenza tat-12 ta' Ġunju 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 tagħha, **Mary Dimech** tgħid li hi propjetarja tal-flat numru 2, bl-isem 'Venus', numru 121, Triq il-Kostituzzjoni, Mosta li fil-passat kien jappartjeni lill-ġenituri tagħha Anthony u Carmen Deguara.

Tispjega li oriġinarjament il-fond kien jappartjeni lin-nanniet materni tar-rikorrenti, Pacifico u Grazia Fenech. Tgħid li meta mietu n-nanniet materni tagħha huma ħallew bħala eredi universali tagħhom lis-seba' uliedhom, fosthom omm ir-rikorrenti, Carmen Deguara. In segwitu għal dan, il-ġenituri tar-rikorrenti għażlu li jakkwistaw il-kumplament tal-propjeta' billi xtraw ir-rimanenti porzjonijiet ta' sitta minn sebgħa (6/7) f'serje ta' kuntratti differenti, lkoll preżentati u li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Tgħid li missierha, Anthony Deguara, miet fit-28 ta' Ġunju 1983 u l-wirt tiegħu ddevolva ai termini ta' testment *unica charta* tal-11 ta' Lulju 1980 fejn istitwixxa lilha u liż-żewġ ħutha bħala eredi univerali u ħalla l-fond *de quo* lir-

rikorrenti b'titolu ta' prelegat u b'hekk ir-rikorrenti akkwistat is-sehem ta' tlieta minn sebgħa (3/7) tal-propjeta'.

Tgħid li ommha Carmen Deguara mietet fl-4 ta' Lulju 2008 u permezz ta' testament tal-10 ta' Lulju 2001 hija nnominat lilha u liż-żewġ ħutha bħala eredi univerali u ħalliet l-fond *de quo* lir-rikorrenti b'titolu ta' prelegat u b'hekk ir-rikorrenti akkwistat is-sehem rimanenti tal-propjeta'. Id-dikjarazzjoni *causa mortis* saret fit-13 ta' Novembru 2008.

Tispjega li l-fond *de quo* huwa dekontrollat u ilu għal żmien mikri lill-intimata Mary Cachia bil-kera ta' elf, mitejn u sittin Ewro (€1,260) fis-sena. Tgħid li l-fond jinsab fi Triq il-Kostituzzjoni l-Mosta, liema triq hija waħda mit-toroq prinċipali tal-Mosta b'ħafna attivita' kummerċjali. Issostni li l-kirja li qed tirċievi hija miżera stante l-pożizzjoni tal-fond kif ukoll għall-fatt li għandu potenzjal ta' żvilupp u jista jrendi valur lokatizzju ferm ogħla.

In sosten tax-xhieda tagħha, ir-rikorrenti ppreżentat numru ta' dokumenti li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Fl-affidavit tagħha, l-intimata **Mary Cachia** tgħid illi hi tikri l-fond *de quo* mingħand ir-rikorrenti. Tispjega li oriġinarjament kienet kriet il-fond mingħand omm ir-rikorrenti, Carmen Deguara f'Marzu tas-sena 1995 għal kera ta' erbgħin Lira Maltin (Lm40) fis-sena u llum tħallas il-kera ta' elf, mitejn u sittin Ewro (€1,260) fis-sena, liema ammont ilha tħallsu mis-sena 2019.

Ix-xhud ippreżentat il-kotba tal-kiri li għandha fil-pussess tagħha, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Tispjega li kemm ilha tgħix fil-fond *de quo* hi għamlet diversi xogħolijiet fosthom tibdil ta' aperturi kif ukoll ħolqot aċċess għall-bejt u bniet xi kmamar fuq dak is-sular, liema xogħolijiet kienu koperti bil-permessi neċessarji.

Tgħid li hi ilha taħdem fis-settur tas-saħħa għall-aħħar sitta u tletin (36) sena u fl-aħħar tmienja u għoxrin (28) sena okkupat il-kariga ta' *Supervisor* preżentalment fir-*radio therapy department* ġewwa l-isptar Sir Anthony Mamo, fejn ilha għall-aħħar ħames (5) snin.

Tgħid li hi dejjem ħadet ħsieb li żżomm il-fond fi stat tajjeb u dejjem imxiet mal-liġi u aderixxiet mal-obbligi tagħha. Tispjega li hi dejjem kellha relazzjoni tajba mas-sid rikorrenti u qatt ma kellha diżgwid magħha.

Tikkontendi li stante li hi dejjem imxiet mal-liġi u wettqet l-obbligi tagħha ma jistax jingħad li b'xi mod kisret id-drittijiet fundamentali tas-sidien jew naqset b'xi mod fl-obbligi tagħha, u lanqas m'għandha tiġi żgumbrata mill-istess fond.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fit-22 ta' Marzu 2023 (fol 100 et seq), irrelatat li l-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u erbgħin elf Ewro (€240,000).

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1995 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1995 sa 1999	€1,320 fis-sena	€6,600 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€1,950 fis-sena	€9,750 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€3,000 fis-sena	€15,000 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€3,450 fis-sena	€17,250 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€3,900 fis-sena	€19,500 ta' ħames snin
2020 sa 2021	€6,750 fis-sena	€13,500 ta' sentejn
2022	€7,200 fis-sena	€7,200 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' tmienja u tmenin elf u tmien mitt Ewro (€88,800) mis-sena 1995 sal-aħħar tas-sena 2022, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Fir-risposta għad-domandi in eskussjoni magħmulha lilha mir-rikorrenti tispjega li użat il-mudell ibbażat fuq ir-riċerka li għamlet fil-gazzetta 'The Sunday Times' u l-analiżi professjonali tagħha stante li kienet tal-fehma li l-valuri kienu aktar realistiċi. Tgħid li l-element uman u s-soġġettivita' ta' min qed jagħmel il-valutazzjoni għandha sehem importanti fil-komputazzjoni finali li ma tistax tiġi njorata. Tispjega li kkonsultat biss il-gazzetta 'The Sunday Times' għax kienet tal-fehma li minnha ottjeniet informazzjoni biżżejjed. Tgħid li kkonsultat ukoll ma' aġenzija renomata tal-propjeta'.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħha tibda biex tgħid li ġie ampjament ppruvat li hija għandha titolu fuq il-propjeta' *de quo*, liema appartament huwa

dekontrollat u li fuqu hemm kirja ai termini tal-artikolu 5 tal-Kap 158. Issostni li Mary Cachia bħala l-inkwilina ċertament li għandha interess fil-kawża u għalhekk ma tistax titqies li mhix il-leġittima kontradittriċi.

Tispjega li l-ilment tagħha jirrigwarda l-fatt illi l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 qiegħed ikun leżiv tad-drittijiet tagħha għal godiment tal-propjeta' a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Telenka każistika estensiva tal-Qrati nostrani fejn il-Qorti kkonfermat li l-operazzjonijiet tal-Kap 158 huma leżivi tad-drittijiet ċitati u dan partikolarment fil-każ in kuntest fejn il-propjeta kienet dekontrollata u xorta sfat mgħobbija bil-piż ta' kera kkontrollata, u s-sidien vitmi ta' piż sproporzjonat.

Issostni li l-Att XXVII tal-2018, għalkemm tejjeb is-sitwazzjoni tas-sidien mhuwiex retroattiv u b'hekk ma jsewwix u ma jagħmilx tajjeb għal dak li soffrew is-sidien għal għexieren ta' snin u ċioe t-telf ta' kera perċepita kif ukoll il-fatt li qatt ma setgħu jieħdu lura pussess tal-propjeta. Tgħid li l-indħil tal-istat, anke jekk kien għal għan leġittimu, m'għandu bl-ebda mod jippreġudika d-drittijiet tas-sidien b'mod sproporzjonat u żbilanċat u għalhekk l-istat għandu jerfa' r-responsabilita'.

Fir-rigward tar-rimedju issostni li għandha tirċievi kumpens ukoll għaż-żmien meta ma kinitx sid diretta iżda bħala werrieta tal-ġenituri tagħha. In sosten ta' dan tirreferi, fost l-oħrajn, għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Sammut Carmel sive Charles vs Dimech Maria Stella et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021. Tikkontendi li l-Qorti għandha tagħti rimedju fil-forma ta' kumpens pekunjarju sabiex jagħmel tajjeb għal kera li setgħet irċeviet mill-1995 sa meta ġew intavolati l-proċeduri odjerni, kif ukoll kumpens non-pekunjarju. Oltre minn hekk, tgħid li din il-Qorti għandha tordna l-iżgumbrament tal-inkwilina Cachia.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Da parti tagħha, l-intimata **Mary Cachia** tibda biex tgħid li huwa paċifiku li fejn it-talbiet jikkonċernaw ħlas ta' kumpens, dan għandu jkun ir-responsabilita' tal-istat u mhux tal-inkwilina. Minkejja dan, issostni li kwalunkwe leżjoni m'għandhiex tissusisti wara li daħal fis-seħħ ir-rimedju kontemplat mill-Artikolu 12B tal-Kap 158 fl-1 t'Awwissu 2018. In sosten ta' dan tirreferi, fost l-oħrajn, għad-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Nutar Dottor Pierre Cassar vs. Avukat tal-Istat** deċiża fl-4 ta' Mejju 2022.

Issostni li fir-rigward tal-iżgumbrament tal-istess inkwilina, dan mhuwiex rimedju mogħti mill-Qrati b'setgħat Kostituzzjonali u f'dan ir-rigward tirreferi għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, diversament preseduta, fl-ismijiet **Helen Agius vs Salvina sive Sylvia Cutajar et** deċiża fl-24 ta' Ottubru 2019. Oltre' minn hekk, tgħid li l-istess japplika in kwantu t-talba għal dikjarazzjoni li l-inkwilina ma tistax tistrieħ aktar fuq il-protezzjoni tal-liġi u dan partikolarment in vista tal-fatt li r-rikorrenti diġa' pproċediet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u permezz ta' deċiżjoni tal-25 ta' Settembru 2023, il-kera ġiet awmentata fl-ammont ta' ħamest elef u sitt mitt Ewro (€5,600) fis-sena.

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

Permezz <u>tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu l-Avukat tal-Istat</u> jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha. Filwaqt li permezz <u>tat-tieni eċċezzjoni</u> jeċċepixxi li r-rikorrenti għandha ġġib prova li l-fond *de quo* huwa tassew soġġett għal kirja protetta bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Fir-rigward tal-prova tat-titolu, din il-Qorti tirreferi għas-sentenza li tas-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** fejn 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 al-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."*

Il-Qorti tosserva li mid-dokumenti esebiti jirriżulta li r-rikorrenti għandha titolu fuq il-propjeta' *de quo* wara li akkwistat l-istess propjeta' mill-wirt t'ommha u ta' missierha b'titolu ta' prelegat.

B'danakollu, l-Qorti tosserva li s-sehem ta' tlieta minn sebgħa (3/7) wirtitu mingħand missierha li miet lura fl-1983 u għadda għandha ferm qabel l-1987 mentri s-sehem ta' erbgħa minn sebgħa (4/7) li ddevolva fuqha mill-wirt t'ommha, għadda għandha permezz tal-immissjoni fil-pussess datata 13 ta' Novembru 2008. B'hekk il-Qorti tista' tqis li r-rikorrenti kellha l-pussess intier tal-propjeta' minn dakinhar. Fir-rigward tas-sehem li ddevolva mingħand ommha, ir-rikorrenti kienet eredi universali t'ommha flimkien ma żewġ ħutha, u **għalhekk, a bażi ta' ġurisprudenza stabbilita, jekk kemm-il darba jiġi likwidatat kumpens ir-rikorrenti tista' tgawdi mis-sehem ta' erbgħa minn wieħed u għoxrin (4/21) sat-12 ta' Novembru 2008 b'żieda mas-sehem ta' tlieta minn sebgħa (3/7) derivati mill-wirt ta' missierha u għalhekk sehem kumplessiv ta' tlettax minn wieħed u għoxrin (13/21) u l-propjeta' fl-intier tagħha mit-13 ta' Novembru 2008 'l quddiem.**

Fir-rigward tal-prova tal-kirja, mill-provi jirriżulta b'mod ċar li l-fond kien dekontrollat u li l-kirja tmur lura sa minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u għalhekk hija regolata bl-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tiċħad l-ewwel żewġ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

<u>**Eċċezzjoni dwar in-nuqqas t'eżawriment tar-rimedju ordinarju stante l-Att XXVII tal-2018**</u>

L-intimata Cachia fl-ewwel eċċezzjoni tagħha teċċepixxi li r-rikorrenti kellha teżawrixxi r-rimedji ordinarji mentri L-Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jsostni li r-rikorrenti ma tistax tilmenta minn ksur wara li daħal fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018.

Għalhekk il-Qorti ser tgħaddi biex tqis d-disponibilita' ta' rimedji ordinarji għar-rikorrenti li l-Qorti tifhem li huma dawk konsistenti fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-emendi li ġew introdotti fl-2018 u partikolarment l-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-Artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li:

> *"(2) Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċidi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu, u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk iddirettivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda middisposizzjonijiet tal-imsemmija artikoli 33 sa 45 (magħdudin) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:*

Iżda l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et** deċiża fid-29 t'April 201314 u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 –

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella vs Joseph Bannister nomine" (deċiża fis-7 ta' Marzu 1994) fejn, wara li elenkat numru ta' sentenzi preċedenti, qalet fost affarijiet oħra illi:

"Minn din ir-rassenja kemm tal-Prim' Awla u kemm ta' din il-Qorti jistgħu jitnisslu dawn il-linji ġurisprudenzjali:

a. Meta hu ċar li hemm meżżi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura Kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta mhumiex disponibbli;

b. Din il-Qorti Kostituzzjonali sakemm ma jirriżultawlhiex raġunijiet serji gravi ta' llegalita' jew ta' ġustizzja jew żball manifest ma tiddisturbax l-eżerċizzju ta' diskrezzjonalita' tal-ewwel Qorti kkonferita mill-artikolu 46 (2) talKostituzzjoni;

c. Kull każ għandu l-fattispeċje partikolari tiegħu;

d. Meta r-rikorrenti ma jkunx għamel użu minn rimedju li seta' kellu dan ma jfissirx li l-Qorti għandha tikkonsidra li ma għandhiex teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha jekk dak il-possibbli rimedju ma kienx pero' jirrimedja ħlief in parti l-lanjanzi tar-rikorrenti;

e. Meta r-rikorrenti ma jkunx eżawrixxa r-rimedju ordinarji, jekk pero' dan in-nuqqas ikun ikkontribwixxa għalih l-operat ta' ħaddieħor allura ma jkunx desiderabbli illi l-Qorti tieqaf u ma tipproċedix bit-trattazzjoni tal-każ;

f. Meta l-ewwel Qorti teżerċita d-diskrezzjoni tagħha u tieqaf mit-trattazzjoni mingħajr ma teżamina l-materja neċessarja li fuqha dik id-diskrezzjoni għandha tiġi eżerċitata, il-Qorti tat-tieni grad għandha twarrab dik id-diskrezzjoni."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma 'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.

Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-meżżi, qabel ma jirrikorri għarrimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-meżżi jew wara li jidher li dawk il-meżżi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et** deċiż fis-27 ta' Frar 2006[1] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi

[1] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005

ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli."[2]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[3]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali taghha."[4]

"Il-Prim Awla tal-Qorti Civili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[5].

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhiex a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressaq minnha.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et** deċiż fil-25 ta' Mejju 2016[6]:

"….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u talartikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"

Isegwi li għalhekk din il-Qorti trid tikkunsidra l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe' l-emmendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

---

[2] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[3] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995
[4] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002
[5] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[6] Rik 40/10

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt ġja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa diffiċli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

Fis-sentenza **Brincat et vs Avukat Ġenerali et** deċiża fis-27 ta' Ġunju tal-2019 ċitata jingħad:

Fost il-bidliet li ddahhlu fil-Kap. 158 bis-sahha tal-Att XXVII tal-2018 li jemenda l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar, hemm l-artikolu 12B li, fis-sub-artikolu (1) tieghu, 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 gejjin 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 ligi ohra.

Bl-artikolu 12B(2) ta' dina l-ligi, 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-deċiżjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Ottubru 2020 fl-ismijiet **Gerald Camilleri et vs Avukat Ġenerali 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 Ġenerali et** deċiża fis-26 ta' Mejju 2021.

Dan huwa ukoll konformi ma' dak ġja' 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 il-Qorti Kostituzzjonali ppreċiżat illi peress illi l-Artiklu 12B daħal fis-sehh 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. Pożizzjoni li ser tiġi addodata minn din il-Qorti fis-sentenza odjerna.

Għaldaqstant, in vista tas-suespost, din il-Qorti tikkonkludi li ma jista' jkun hemm ebda sejbien ta' leżjoni wara Awwissu tas-sena 2018, u tiċħad l-eċċezzjoni tal-intimata Cachia fil-kumplament.

<u>**Eċċezzjoni rigward l-inapplikabillita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni**</u>

<u>Il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat</u> tittratta l-inapplikabilita tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għall-proċeduri odjerni.

L-Artikolu 37 tal-Kostituzjoni jgħid hekk:

(1) Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist

(a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;

(b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u

(ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.

Illi għalkemm f'gurisprudenza mhux daqshekk riċenti, il-Qrati tagħna kienu jikkonsidraw li fil-każijiet applikabli lill-Kapitolu 158, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma kienx japplika, jidher li issa l-qrati tagħna ħadu direzzjoni differenti. Fost numru ta' sentenzi qed issir referenza għal **Brian Psaila vs Avukat Generali et** deċiża fis-27 ta' Marzu 2020, fejn il-Qorti Kostituzzjonali, kienet caħdet din il-eċċezjoni u qalet:

L-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jghidx biss li ma tista` tittiehed ebda proprjetà minghajr il-hlas ta` kumpens xieraq, izda wkoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà' ma jista` jittiehed minghajr dak il-kumpens. Fic-cirkostanzi tal-kaz tallum huwa car illi lill-attur, bis-sahha tal-ligi mpunjata, ittehidlu l-jedd li jkollu l-pussess battall tal-fond, li certament huwa "interess" fil- proprjetà u dritt fuqha.

Il-Qorti tagħmel referenza ukoll għal dak li ġie ppronunzjat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tal-24 ta' April 2016 fl-ismijiet **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et**:

Mid-diċitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirriżulta ċar li l-liġi riedet li tingħata interpretazzjoni wiesgħa għall-oġġett tat-teħid li jista'

> *jkun kull "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta mobbli u immobbli". Jiġi osservat li għalkemm il-każ odjern ma jittrattax esproprjazzjoni, imma jirrigwardja t-teħid ta' interess fi proprjetà għal skopijiet ta' kirja, dan it-teħid ta' interess tant hu riġidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bħala sidien mill-użu u mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom. Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.*

Għalhekk din il-Qorti ser issewgi dan il-ħsieb ukoll u għalhekk ser tiċħad din il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

<u>**Eċċezzjoni li l-intimata Mary Cachi mhijiex il-leġittima kontradittriċi**</u>

Skont <u>it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Mary Cachia</u> ġjaladarba l-kawża odjerna hija waħda ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li għandu jwieġeb għal vjolazzjonijiet ta' drittijiet fundamentali. Għalhekk hija ssostni li mhijiex il-leġittima kontradittriċi għat-talbiet tar-rikorrenti.

F'dan ir-rigward il-Qorti tagħmel referenza għal dak stabbilit fid-deċiżjoni tagħha (diversament preseduta) fl-ismijiet **Cecilia Josephine Depasquale et vs l-Avukat tal-Istat et**[7]:

> *"Huwa minnu li r-rikorrenti qegħdin jattakaw leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat li jġorr irresponsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża u jwieġeb direttament għall-istess.*
>
> *Madankollu, l-konsegwenzi ta' tali kawża jistgħu jaffetwaw direttament lill-istess intimata. Infatti kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta, in-natura tar-rimedju imfittex mis-sidien tal-proprjeta' f'kawżi simili jista' jwassal għat-tnissil ta' nteress ġuridiku f'terzi persuni privati li potenzjalment jiġu milquta b'tali rimedju jekk il-każ kostituzzjonali jkollu eżitu favorevoli għar-rikorrenti.*
>
> *U dan hu propju l-każ fil-proċeduri odjerni in kwantu fost ir-rimedji mitluba għall-allegat ksur ta' drittijiet fundamentali hemm –*

[7] Deċiża fl-20 ta' Mejju 2022

• talba biex l-intimata Sciortino ma jkollhiex aktar dritt tistrieħ fuq ilprotezzjoni mogħtija lilha mill-Kap 69 u l-Att X tal-2009; u

• talba għall-iżgumbrament tagħha mill-fond mertu tal-proċeduri odjerni.

Żgur għalhekk li dan kollu jnissel l-interess ġuridiku u kwindi l-locus standi meħtieġ sabiex l-intimata Sciortino tkunu parti mill-kawża u tiddefendu lpożizzjoni tagħha qua inkwilina residenti fil-fond. <u>Dan hu fl-interess tagħha</u>."

Il-Qorti m'għandha xejn xi żżid mar-raġunament tal-Qorti fil-kawża suesposta ħlief li tagħmlu tagħha u għalhekk il-Qorti **ser tgħaddi biex tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-intimata Cachia.**

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

Fit-talbiet tagħha, ir-rikorrenti qegħda titlob dikjarazzjoni illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħha għat-tgawdija tal-propjeta de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja li jgħid:

> *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*

In vista ta' ġurisprudenza issa pjuttost ċara u konsistenti dwar dan il-punt, issir referenza ukoll ghal **J. Lautier Company Limited vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-24 ta' Ġunju 2016 u **Attard & Zammit Cassar vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fit-30 ta' Lulju 2015, u l-Qorti tikkunsidra li l-intervent leġislattiv li wassal sabiex ir-rikorrenti bħala sid tidħol f'sistema li tirregola kemm l-użu li tista tagħmel tal-proprjeta` kif ukoll l-ammont ta' kera li tista' tirċievi, jammonta għal leżjoni tad-dritt fundamentali tagħha għall-protezzjoni tal-proprjeta privata tagħhom.

Il-Qorti tqis ukoll li bħala sid tal-fond, ir-rikorrenti għal numru ta' snin kellha iġġorr l-piż ta' miżuri soċjali mingħajr ebda għajnuna da parti tal-Istat. Illi għalkemm l-Istat ħa ħsieb sabiex jilleġiżla dwar ħtiġijiet soċjali f'dan l-pajjiz bl-introduzzjoni ta' liġijiet bħal Kapitolu 158, bl-istess mod naqas li jieħu hsieb li jissalvagwardja d-drittijiet tas-sidien.

Issir referenza ampja għal dak deċiż fil-kawża **Brincat et vs Avukat Ġenerali et** (**90/2017)** tas-27 ta' Ġunju 2019, minn din il-Qorti diversament preseduta,

illi fil-fehma ta' din il-Qorti, fi ftit kliem, tpinġi s-sitwazzjoni b'mod preċiż. Il-Qorti qalet hekk:

Dan l-artikolu jhares it-tgawdija hielsa mill-persuna dwar hwejjigha (il-possedimenti taghha) u mhux biss il-harsien mit-tehid kif mahsub fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ghalhekk l-artikolu tal-Konvenzjoni huwa usa minn dak taht il-Kostituzzjoni. L-artikolu jipprovdi li:

Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali. Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;

Skond is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu,

Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest.

The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others vs the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; Beyeler vs Italy, (GC), no. 33202/96, §98, ECHR 2000-I; Saliba vs Malta, no. 4251/02, §31, 8 November 2005).

Dan l-Artikolu huwa certament applikabbli f'dan il-kaz ghaliex kif inghad fis-sentenza fl-ismijiet AIC Joseph Barbara et vs Prim Ministru et, Kost 31/01/2014: ... fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu

sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

L-intimati jissottomettu li meta wiehed iqis li l-emendi tal-Att XX111 tan-1979 kienu gew introdotti bi skop li l-Gvern tal-gurnata jimplimenta l-politika tieghu socjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, huma ma jarawx li dawn l-artikoli ghandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imharsin bil-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Illi huwa accettat mill-Qrati taghna u mill-Qorti ta' Strasburgu li nterferenza mill-istat trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita (lawfulness), (ii) l-ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.

L-Att XXIII tal-1979 hu legali ghaliex huwa l-effett ta` ligi mghoddija mill-Parlament, u ma hemm l-ebda dubju li ghandu ghan legittimu billi l-ligi kienet intiza biex tipprovdi akkomodazzjoni mharsa lil ghadd ta` persuni. Wiehed pero jrid jara wkoll jekk dak l-indhil kienx wiehed proporzjonali u jekk, minhabba fih, is-sid tal-gid (r-rikorrenti) intalbux jerfghu piz zejjed u sproporzjonat fit-tgawdija tal-jedd taghhom meta mqabbel mal-ghanijiet li ghalihom dik il-ligi ddahhlet fis-sehh (Louis Apap Bologna vs Avukat Generali et, Kost 29/03/2019).

Fir-rigward ta' proprjeta residenzjali, huwa maghruf illi l-margini ta' apprezzament tal-iStat huma wiesgha peress illi decizjonijiet f'dan il-qasam jirrikjedu konsiderazzjoni ta' kwistjonijiet socjali, ekonomici u politici, u ghalhekk gie ritenut illi l-gudizzju tal-Legislatur dwar x'inhu fl-interess pubbliku ghandu jigi rispettat sakemm ma jkunx manifestament bla bazi ragonevoli, u dejjem jekk jinzamm proprozjon ragonevoli bejn il-mezzi uzati u l-ghan mixtieq li jinkiseb mill-iStat sabiex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` tal-individwu, u cioe jekk hemmx bilanc xieraq bejn l-interess pubbliku generali u l-harsien tad-drittijiet fondamentali tas-sidien.

Illi skond l-intimati l-protezzjoni tal-kera taht il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhijiex perpetwa izda tispicca mal-inkwilin. Ghalhekk ma jabqlux mar-rikorrenti fejn ighidu li huma difficilment jistghu jiehdu lura l-post.

Illi fil-fehma tal-Qorti bir-regoli introdotti taht il-Kap. 158 l-kera kompliet tigi regolata bil-ligi restrittiva u r-rikorrenti qatt ma kellhom kontroll fuq l-ammont tal-kera li setghu jitlobu bhala korrispettiv. Lanqas ma jistghu jipprevedu meta se jkunu jistghu jiehdu l-fond lura bil-ligi kif inhi illum.

Din il-Qorti m'għandhiex x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tilqa` l-ewwel talba tar-rikorrenti iżda limitatament għall-perjodu mill-1 ta' Marzu 1995 sal-31 ta' Lulju 2018.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mill-provi jirriżulta li l-kera annwali tal-fond sal-2019 kienet tammonta għal elf, mitejn u sittin Ewro fis-sena (€1,260).

Min-naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq kkostatat.

1995 (Minn Marzu) sa 1999	€1,320 fis-sena	€3,881 ta' ħames snin[8]
2000 sa 2004	€1,950 fis-sena	€6,036 ta' ħames snin[9]
2005 sa Ottubru 2008	€3,000 fis-sena	€7,119 ta' erba' snin[10]
Novembru 2008 sa 2009	€3,000 fis-sena	€3,500 ta' sena u xahrejn
2010 sa 2014	€3,450 fis-sena	€17,250 ta' ħames snin
2015 sa (Lulju)2018	€3,900 fis-sena	€13,975 ta' tliet snin u nofs

Illi għalhekk a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi r-rikorrenti pperċepiet f'kera annwali għall-perjodu hawn fuq deciż (Marzu 1995 sa' Awissu 2018), fis-somma ta' dsatax-il elf u disgħa u ħamsin Ewro (€19,059), liema ammont ġie kkallkulat a bażi tas-sehem tar-rikorrenti.

Min-naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, il-proprjeta' fl-intier tagħha kellha l-potenzjal tipperċepixxi l-ammont ta' wieħed u ħamsin elf, seba' mija u wieħed u sittin Ewro (€51,761) f'kera.

Għalhekk għall-Qorti huwa **ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali** fiċ-ċirkostanzi kollha tal-każ.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi fil-kawża **Herbet Brincat et vs Avukat Ġenerali et** deċiza mill-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) fis-27 ta' Ġunju 2019, il-Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati –

[8] Sehem indiviż ta' 13/21
[9] Sehem indiviż ta' 13/21
[10] Sehem indiviż ta' 13/21

... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi.

Għal dak li għandu x'jaqsam mal-likwidazzjoni tad-danni, il-Qorti tagħmel tagħha l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali fil-każ **Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** tal-4 ta' Mejju 2022 meta qalet:

1. *Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi v. Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.*

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u:

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva skont il-valur fuq is-suq huwa ta' wieħed u ħamsin elf, seba' mija u wieħed u sittin Ewro (€51,761).

Stabbilit, għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal sitta u tletin elf, mitjen u tlieta u tletin Ewro (€36,233), u in segwitu għat-tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont ikun dak ta' tmienja u għoxrin elf, disa' mija u sitta u tmenin Ewro (€28,986). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' dsatax-il elf u disgħa u ħamsin Ewro (€19,059) – dan iħalli bilanċ nett ta' **disat elef, disa' mija u sebgħa u għoxrin Ewro (€9,927)**.

Għalhekk, din il-Qorti qed **tillikwida l-ammont ta' kumpens dovut** fl-ammont ta' **disat elef, disa' mija u sebgħa u għoxrin Ewro (€9,927)**.

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' **danni non-pekunjarji**, din il-Qorti ser tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tiġi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

GĦALDAQSTANT, għal dawn ir-raġunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Mary Cachia konformament ma' dak hawn fuq deċiż, tgħaddi biex:

1) **Tilqa` l-ewwel żewġ talbiet** tar-rikorrenti u tiddikjara li l-Artikoli 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta qegħdin jimponu kundizzjonijiet li jiksru d-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta` skont l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, b'dan illi għar-raġunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jiġi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu sal-31 ta' Lulju 2018.

2) **Tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif hawn fuq deċiż.

3) **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **disat elef, disa' mija u sebgħa u għoxrin Ewro (€9,927)** u d-danni non-pekunajarji fis-somma ta' **għaxart elef Ewro (€10,000)**.

4) **Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **dsatax-il elf, disa' mija u sebgħa u għoxrin Ewro (€19,927)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati.

Għal dak hawn fuq deċiż u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat.

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