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. 4

Rik. Nru. 604/2022 ISB

Eucharistica Mercieca (K.I. Nru. 0380656M); Andrew Mercieca (K.I. Nru. 0203878M); Salvina sive Sylvana Bianco (K.I. Nru. 0502961M) u Josephine sive Josette Mercieca (K.I. Nru. 0395858M)

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Brian Ellul (K.I. Nru. 0120770M) u Glenda sive Glenda Josephine (K.I. Nru. 0370875M) Ellul*

Il-Qorti,

* B'digriet tal-Qorti Kostituzzjonali tat-3 ta' Frar 2025 żdied il-kunjom "Ellul" wara l-isem Glenda Josephine.

Rat ir-**Rikors** ta' **Eucharistica Mercieca et**, intavolat fil-15 ta' Novembru 2022, li permezz tiegħu, talbu lil din il-Qorti sabiex:

i. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tal-Artikolu 12 u/jew l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati, u l-operat tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Ellul fir-rigward tal- fond internament innumerat bin-numru wieħed (1) ġewwa l-korp ta' bini bin-numru uffiċjali erbgħa (4) ġia tnejn u ħamsin (52) fi Triq Patri Indri Vella, Vittoriosa, u li dan qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilita' li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' msemmija.

ii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond internament innumerat bin-numru wieħed (1) ġewwa l-korp ta' bini bin-numru uffiċjali erbgħa (4) ġia tnejn u ħamsin (52) fi Triq Patri Indri Vella, Vittoriosa, u dan bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni, inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Ellul mill-fond in kwistjoni.

iii. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi li, għar-raġunijiet fuq esposti, l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u d-danni sofferti mir-rikorrenti.

iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

v. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

U dan wara illi ppremettew:

1. *Illi r-rikorrenti huma l-proprjetarji fi kwoti ndaqs ndiviżi bejniethom tal-fond internament innumerat bin-numru wieħed (1) ġewwa l-korp ta' bini bin-numru uffiċjali erbgħa (4) ġia tnejn u ħamsin (52) fi Triq Patri Indri Vella, Vittoriosa liema fond huma akkwistaw permezz ta' kuntratt ippublikat in atti tan-Nutar James Grech nhar it-tnax (12) ta' Mejju tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (2021) (Dok A).*

2. *Illi l-ante-kawża tar-rikorrenti kienu taw il-fond in kwistjoni lill-intimati b' ċens temporanu għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena, u dan permezz ta' kuntratt in atti tan-Nutar Pierre Cassar ta' nhar it-tnejn (2) ta' Diċembru tas-sena elf disa mija u wieħed u disgħin (1991) (Dok B).*

3. *Illi din il-konċessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-sena 2012 u peress illi l-intimati Ellul kienu ċittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, ai termini tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, l-intimati Ellul kellhom dritt jibqgħu jgħixu fil-fond in kwistjoni minkejja l-pattijiet kuntrattwali raġġunti mar-rikorrenti u l-antekawża tagħhom, u bdew iħallsu kera irriżorja, li setgħet togħla biss darba kull ħmistax-il sena skond ir-rata tal-inflazzjoni pero qatt aktar mid-doppju.*

4. *Illi bħala stat ta' fatt, minkejja l-konverżjoni ta' dan iċ-ċens temporanju f'kera a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet*

ta' Malta, u minkejja l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, l-intimati Ellul baqgħu dejjem iħallsu kera irriżorja għal dan il-fond li jinsab ġewwa l-Birgu.

5. *Illi r-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta qiegħed iservi sabiex huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom, b'dan li l-kundizzjonijiet imposti mill-Artikolu 12 tal-Kap. 158 huma sproporzjonati għall-għanijiet tal-istess Liġi.*

6. *Illi dan l-isproporzjon jikkonsisti, inter alia, fil-fatt li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni fit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja ma kienx dak kif stabbilit fil-Liġi iżda ferm aktar.*

7. *Illi ulterjorment ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 fisser li ġiet imposta fuq ir-rikorrenti relazzjoni ġdida mal-inkwilini intimati Ellul u dan għal perjodu indefinit. Dan qiegħed jingħad billi bl-operat tal-imsemmija liġi l-kirja in vigore tiġi mġedda b'mod indefinit, b'dan li r-rikorrenti huma fl-istess waqt sprovvisti minn rimedju prattiku u effettiv għar-ripreża tal-pussess tal-fond.*

8. *Illi b'żieda ma' dan jingħad li l-Liġi lanqas ma taħseb sabiex tipprovdi s-salvagwardji proċedurali xierqa u mmirati sabiex jinkiseb il-bilanċ bejn l-interessi tal-kerrej u dawk tas-sidien, b'dan li hija remota ferm il-possibilita' li l-inkwilini jitterminaw il-kirja volontarjament.*

9. *Illi saħansitra l-emendi introdotti permezz tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jipprovdux rimedju effettiv għar-rikorrenti billi permezz tal-istess emendi r-rikorrenti xorta waħda baqgħu*

jissubixxu relazzjoni ġuridika forzata mal-intimati Ellul, kif ukoll billi f' kull każ l-awment potenzjali li joffri l-Artikolu 12B huwa xorta waħda ferm anqas mill-valur lokatizju tal-proprjeta' de quo agitur fis-suq.

10. *Illi l-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem diġa kellha okkażżjoni tikkritika l-operat tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan tramite s-sentenza fl-ismijiet Cauchi v Malta deċiża nhar il-25 ta' Marzu, 2021.*

11. *Illi fil-verita kieku ma daħlux fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 is-sidien setgħu liberament jirriprendu l-pussess vakanti tal-fond in kwistjoni (fit-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika temporanja) mingħand l-intimati Ellul, li invece baqgħu jokkupaw dan il-fond unikament bis-saħħa ta' din il-liġi.*

12. *Illi għalhekk effettivament ir-rikorrenti ġew spossessati mid-dritt ta' użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini għal perjodu indefinit u għalhekk intilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u dawk tas-sidien, multo magis meta l-kera stabbilita hija rriżorja.*

13. *Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju tal-istess fond, kemm fiż-żmien meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika u kemm illum, kien u huwa ferm ogħla minn dak mogħti lir-rikorrenti bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 kif ukoll minn dak li jista' jinkiseb tramite l-operat tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan hekk kif ser jirriżulta ampjament waqt it-trattazzjoni ta' din il-kawża.*

14. *Illi di piu r-rikorrenti qed jiġu mċaħħda mid-dritt li jagħmlu użu kif jixtiequ huma minn dan il-fond proprjeta' tagħhom, b'dan li qegħdin fl-impossibilita' li jieħdu lura l-pussess tal-fond nonostante li skada t-terminu enfitewtiku temporanju, u dan unikament b'riżultat tal-operat tad-dispożizzjonijiet de quo agitur, liema liġijiet qiegħdin għalhekk jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għall-proprjeta' hekk kif sanċiti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.*

15. *Illi r-rikorrenti għalhekk jisħqu li ġew ipprivati mid-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjeta', b'dan illi anke skond il-prinċipju ta' legalita' stabbilit mill-Konvenzjoni Ewropea, il-provvedimenti ta' liġijiet domestiċi għandhom ikunu aċċessibbli, preċiżi u hekk kif mistenni fi stat demokratiku fl-applikazzjoni tagħhom.*

16. *Illi għaldaqstant għandu jirriżulta li ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' legalita' meta r-rikorrenti ġew sfurzati jaċċettaw relazzjoni lokatizja mal-intimati inkwilini wara l-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, b'dan anzi li l-Liġi bl-Artikolu 12 u/jew l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta imponiet fuq ir-rikorrenti l-obbligu li jaċċettaw kirja rriżorja u li ċertament bl-ebda mod ma tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni. L-applikazzjoni ta' tali Liġi fissret li mhux biss ma ġewx applikati kriterji u kondizzjonijiet ġusti iżda li ma ġiex kreat bilanċ bejn l-interessi tal-partijiet konċernati u lanqas ma ġie rispettat il-prinċipju tal-proporzjonalita'.*

17. *Illi tabilħaqq il-prinċipju massimu li għandu jiġi segwit hu li l-individwu m'għandux jiġi assoġġettat għal leġislazzjoni li ġġib toqol u telf eżaġerat ukoll fil-kumpens li għandu jirċievi għat-teħid effettiv tal-proprjeta' tiegħu, hekk kif ġara f'dan il-każ.*

18. *Illi konsegwentement l-intimati jew min minnhom għandhom iħallsu kumpens xieraq biex ir-rikorrenti jingħataw sodisfazzjon ġust u rimedju effettiv għal ħsara minnhom sofferti.*

19. *Illi għalhekk ir-rikorrenti huma ntitolati għal kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, użu u tgawdija tal-proprjeta' tagħhom, b'dan jiġi kalkolat sa minn meta huma jew l-antekawża tagħhom kienu mċaħħda milli jieħdu lura l-proprjeta' tagħhom.*

20. *Illi r-rikorrenti jisħqu li huma sofrew leżjoni tad-drittijiet tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u konsegwentement għandhom jitħallsu kumpens a tenur tal-Liġi, u senjatament a tenur tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, stante illi huma ġew ipprivati mid-dritt għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom. Dan seħħ mingħajr ma r-rikorrenti ngħataw kumpens ġust u unikament minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 u/jew tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendati.*

21. *Illi għal kull buon fini jiġi dikjarat li l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jikkostitwixxix rimedju prattiku u effettiv fil-konfront tal-lanjanzi kostituzzjonali tar-rikorrenti, b'dan li f'kull każ l-operat tiegħu ma jservix sabiex jirrimedja għall-preġudizzju soffert tul is-snin kollha anteċedenti l-introduzzjoni tiegħu u li fihom ir-rikorrenti u/jew l-antekawża tagħhom sofrew leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta'.*

22. *Illi minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jisħqu li l-operat tal-Artikolu 12 tal-*

Kap. 158 huwa xorta waħda ta' preġudizzju għad-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta. Dan stante li l-Artikolu 12B introdott la jipprovdi għal żieda fil-kera li tirrifletti l-valur lokatizju reali fis-suq miftuħ tal-proprjeta' u, b'mod partikolari, lanqas ma jipprovdi rimedju għat-terminazzjoni tar-relazzjoni ġuridika forzata imposta bl-Artikolu 12 u għall-konsegwenti ripreża tal-fond da parte tas-sidien.

23. *Illi finalment ir-rikorrenti jisħqu li huma għandhom jirċievu sia danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji, u dan f'ammonti sodisfaċenti għat-telf tagħhom.*

Rat id-dokumenti ppreżentati mar-rikors promotur (fol 9 sa fol 22).

Rat id-digriet tagħha tas-17 ta' Novembru 2022 li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għas-7 ta' Diċembru 2022 fl-10:15 a.m.

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolata fl-24 ta' Novembru 2022 (fol 27) li permezz tagħha eċċeppixxa:

1. *Illi primarjament, ir-rikorrenti jeħtiġilhom iġibu prova li l-kirja tal-fond in kwistjoni hija tassew soġġetta għar-reġim tal-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**;*

2. *Illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw minn kwakunkwe żmien qabel ma huma akkwistaw il-fond 4, Flat 1, Triq il-Patri Indri Vella, il-Birgu (il-fond in kwistjoni) jew qabel mal-konċessjoni enfitewtika ġiet ikkonvertita f'kirja skond il-**Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, skond liema data hija l-aktar riċenti;*

3. *Illi l-**artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** ma jiksirx l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li dan huwa rimedju ordinarju effettiv. Għalhekk ma*

*jista' jkun hemm l-ebda leżjoni tad-dritt fundamental tal-proprjetà wara l-**10 ta' Lulju 2018** meta daħal fis-seħħ l-**Att XXVII tal-2018** li introduċa l-artikolu 12B, rimedju ordinarju li r-rikorrenti kellhom jirrikorru għalih qabel ma jirrikorru għall-Qrati ta' kompetenza kostituzzjonali;*

4. *Illi l-**artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta** lanqas ma jikser l-**artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** peress li 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;*

5. *Illi bla preġudizzju għal dak diġà fuq espost*

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

Rat ir-risposta ta' **Brian Ellul et** intavolata fis-6 ta' Diċembru 2022 (fol 31) li permezz tagħha eċċepixxew:

1. Illi preliminarjament, l-esponenti ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizziu stante li m'humiex il-legittimi kontradittur ghar-rimedji kostituzzjonali dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan peress illi r-rimedji li qed jigu mitluba huma ta' ordni pubblika li ghandhom jingiebu biss kontra l-Istat jew kontra entita' governattiva jew pubblika ohra;

2. Illi woll preliminarjament u minghajr pregudizziu ghall-ewwel eccezzioni u ghall-eccezzionijiet illi ser isegwu, ir-rikorrenti ghandhom jipprovaw illi huma ghandhom titolu ta' proprjeta' tal-fond in kwistjoni u cioe' tal-fond bin-numru wiehed (1) gewwa l-korp ta' bini bin-numru

ufficjali erbgha (4) gia' tnejn u hamsin (52) fi Triq Patri Indri Vella, Vittoriosa;

3. Minghajr pregudizziu, jigi rilevat illi l-esponenti qeghdin jokkupaw il-fond in kwistjoni taht titolu validu ta' lokazzioni skont il-Ligijiet vigenti ta' Malta u dejjem kienu puntwali sabiex ihallsu l-kera dovuta lir-rikorrenti u kif ukoll dejjem osservaw kwalunkwe obbligazzjoni ohra taghhom naxxenti mill-kirja mertu ta' dawn il-proceduri;

4. Illi wkoll b'mod preliminari, u minghajr pregudizzju ghall-eccezzjonijiet precedenti u ghal dawk illi ser isegwu, ir-rikorrenti zgur ma jistghux jilmentaw minn xi lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, stante li dawn bagghu jaccettaw il-kera regolarment illi l-esponenti baqghu jhallsu, u dan kif ser jigi muri fil-kors ta' din il-kawza;

5. Illi bla pregudizzju ghas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa ibbazat fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrilevaw li skont il-proviso ta' dan l-Artikolu, l-Istat ghandu kull dritt li jghaddi dawk il-Ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta skont l-interess generali;

6. Illi wkoll bla pregudizzju, ir-rikorrenti ma jistghux jinvokaw l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex ma kien hemm ebda tehid tal-proprjeta' b'mod sforzat jew obbligatorju u dan ghaliex biex ikun hemm vjolazzioni ta' dan l-Artikolu, ir-rikorrenti ghandhom jigu michuda mill-proprieta' taghhom b' mod sforzat;

7. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, jigi rilevat illi l-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) kemm 'il darba sahqet illi hi m'ghandhiex il-kompetenza sabiex tordna l-izgumbrament minn fond;

8. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, bl-introduzzioni tal-mizuri l-godda fil-Ligi u cioe' b'Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti ma jistghux jilmentaw aktar mill-fatt li 1-kirja ma tistax toghla b'mod proporzjonat peress illi skont il-Ligi, r-rikorrenti ghandhom rimedji li biha jistghu jipprezentaw rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu li l-kera tigi awmentata sa massimu tá' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq hieles;

9. Illi wkoll, minghajr pregudizzju, l-esponenti jiddikjaraw illi bhala cittadini privati ma jistghu qatt jitqiesu responsabbli ghal kwalsiasi allegata vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali imwettga mill-Istat;

10. Minghajr pregudizzju ghal dak kollu sueccepit, fi kwalunkwe kaz, l-esponenti m'ghandhomx ibatu ghal xi eventwali nuqgas ta' azzjoni minn naha tal-Istat u fi kwalunkwe kaz, huwa l-Istat li ghandu jigi kkundannat li jaghti rimedju. Inoltre, l-esponenti m'ghandhomx ibatu ebda spejjez, danni, kumpens u / jew imghax legali li jista jinghata a favur tar-rikorrenti fil-kawza, u dan peress illi l-esponenti dejjem osservaw il-Ligijiet ta' Malta.

11. Illi fi kwalunkwe kaz, it-talbiet huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt.

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjez kontra r-rikorrenti li minn issa qed jigu ngunti ghas-subizzjoni

Rat id-digriet tagħha mogħti fl-udjenza tat-8 ta' Marzu 2023 (fol 34) li permezz tiegħu laqgħet it-talba tar-rikorrenti u innominat lill-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex tistma l-valur lokatizzju tal-propjeta` de quo għall-perjodu bejn s-sena 2012 sal-preżentata tar-rikors, f'intervalli ta' ħames snin.

Rat in-nota tar-rikorrenti ntavolata fid-9 ta' Marzu 2023 (fol 36) li permezz tagħha ppreżentaw numru ta' dokumenti, fosthom affidavits tal-istess rikorrenti (fol 37 sa fol 45).

Rat illi fl-udjenza tal-15 ta' Mejju 2023, id-difensur tal-intimati Ellul ppreżenta nota (fol 47) b'kopji tal-irċevuti tal-kera mis-sena 1992 sa' Ġunju tas-sena 2021 (fol 48 sa fol 101).

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku **Marie Louise Caruana Galea** maħluf fl-24 ta' Mejju 2023 (fol 103 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-27 ta' Settembru 2023, il-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx domandi in eskussjoni x'jagħmlu lill-Perit Tekniku. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-intimati li ma kienux qegħdin jikkontestaw l-awtenticita` tad-dokumenti esebiti mar-rikors promotur. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti li ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tas-17 ta' Jannar 2024, l-intimati Ellul ippreżentaw nota (fol 123) b'affidavit ta' **Brian Ellul** (fol 124 sa fol 125). Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensuri tal-intimati li ma kellhomx aktar provi x'jipproduċu.

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

Rat illi fl-udjenza tal-24 ta' April 2024, wara li semgħet it-trattazzjoni tad-difensur tar-rikorrenti u bi qbil bejn id-difensuri tal-partijiet, il-kawża setgħet titħalla għal-lum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi r-rikorrenti **Eucharista Mercieca** fl-affidavit tagħha u permezz tad-dokumenti esebiti tispjega l-provenjenza tat-titolu tal-propjeta` mertu ta' din il-vertenza u ċioe **Flat 1, 4 (ġja 52), Triq Patri Indri Vella (ġja Triq Santa Skolastika) il-Birgu** li hi akkwistat flimkien mar-rikorrenti l-oħra, ħutha, mingħand ommha permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor James Grech datat 12 ta' Mejju 2021.

Tispjega li fil-propjeta` *de quo* jabitaw l-intimati Brian Ellul u Glenda Ellul li ilhom jgħixu fl-imsemmija propjetà` mit-2 ta' Diċembru 1991 wara li missier ir-rikorrenti daħal f'kuntratt ta' ċens mal-istess. Tgħid li meta ġie fi tmiemu l-istess ċens kienu daħlu fi ftehim ta' kera u kienu jħallsu l-kera skont il-liġi li mis-sena 1991 sas-sena 2012 kienet tammonta għal disgħin Lira Maltin

(Lm90) fis-sena mentri wara s-sena 2012 bdew iħallsu kera ta' erba' mitt Ewro (€400) fis-sena.

Tikkontendi li hi u ħutha mhumiex kuntenti bis-sitwazzjoni attwali fejn l-intimati Ellul jistgħu jibqgħu jgħixu fil-fond tul għomorhom kollu mentri huma ma jistgħux jieħdu lura l-pussess tal-fond, kif ukoll li ma jistgħux jgħollu l-kera kif jixtiequ. Issostni li dan qed inaqqas mid-drittijiet tagħhom ta' sidien, meta l-propjeta` kienet akkwistata sforz is-sagrifiċċju tal-ġenituri tagħhom.

Issostni li minkejja t-tibdil fil-liġi xorta hija tal-fehma li mhux ġust li jirċievu kera sa massimu ta' tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-propjeta` meta kapaċi jġibu kirja ferm ogħla fuq is-suq miftuħ u meta xorta m'għandhomx l-għażla li jieħdu lura l-pussess tal-fond. Tikkontendi li minkejja li diġà` għamlu t-talbiet tagħhom quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, xorta jqisu li hu inġust dak li għaddew minnu minħabba l-liġijiet antiki.

Tgħid li ntavolaw dawn il-proċeduri sabiex jingħataw kumpens xieraq għall-piż li ilhom jerfgħu bħala ċittadini privati.

Fl-affidavits tagħhom **Andrew John Mercieca, Josephine sive Josette Mercieca** u **Sylvana Bianco** jikkonfermaw l-affidavit t'oħthom Eucharista Mercieca.

Fl-affidavit tiegħu, **Brian Ellul** jgħid li ilu jgħix fil-fond *de quo* flimkien ma' martu għall-aħħar tletin (30) sena. Jispjega li kienu krew il-fond mingħand missier ir-rikorrenti, bil-kera ta' mitejn Ewro (€200) fis-sena li wara wieħed u għoxrin (21) sena rdupjat għal erba' mitt Ewro (€400) fis-sena, liema rata ta' kera kienet maħsuba sabiex tilħaq ir-rata tal-għoli tal-ħajja.

Jelenka numru ta' benefikati li għamel fil-fond fosthom manutenzjoni straodinarja. Jgħid li hu u martu qatt ma kellhom inkwiet mas-sidien u dejjem ħallsu fil-ħin, mentri llum-il ġurnata qed jiddepożitaw il-kera fil-Qorti. Jispjega li din hija l-unika residenza tagħhom u m'għandhom ebda post ieħor fejn

jgħixu. Ix-xhud ippreżenta l-kotba tal-kera għall-perjodu mis-sena 1992 sas-sena 2022.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fl-24 ta' Mejju 2023 (fol 103 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu huwa ta' mija u disgħin elf Ewro (€190,000):

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tagħha, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 2012 sas-sena 2022, u jirriżulta illi l-kera ġusta fuq is-suq, skont il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq, kellha tkun:

2012 sa 2016	€3,900 fis-sena	€19,500 ta' ħames snin
2017 sa 2021	€6,240 fis-sena	€31,200 ta' ħames snin
2022	€7,500 fis-sena	€7,500 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' tmienja u ħamsin elf u mitejn Ewro (€58,200) mis-sena 2012 sas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun gust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

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

Ikkunsidrat Ulterjorment:

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

Ir-rikorrenti, fis-sottomissjonijiet tagħhom jibdew billi jindirizzaw l-eċċezzjonijiet preliminari eċċeppiti mill-Avukat tal-Istat fir-rigward tat-titolu tagħhom kif ukoll li l-fondi in kwistjoni huwa milqut bl-artikolu 12 tal-Kap 158. Isostnu li dawn it-tnejn ġew ppruvati a bażi tal-affidavits tar-rikorrenti, kif ukoll mid-dokumenti u mix-xhieda ppreżentati. Isostnu li l-fatt li r-rikorrenti daħlu fi

ftehim ta' kera mal-intimati Ellul ma jbiddel xejn mill-fatt li dan sar minħabba l-operat tal-artikolu ċitat.

Isostnu li l-fatt li r-rikorrenti ġew sfurzati fil-konverżjoni minn kuntratt ta' ċens għal wieħed ta' kera u assoġġettati għal relazzjoni ta' sid u inkwilin għal żmien indefinit u mingħajr ebda xjelta għandu jirriżulta fi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif fil-fatt ġie stabbilit mill-Qrati Nostrani f'bosta okkażżjonijiet.

Fir-rigward tal-Artikolu 12B tal-Kap 158 isostnu li għalkemm dan jista' jservi bħala rimedju għal futur, ma jistax jagħmel tajjeb għal dak li ġarrbu r-rikorrenti fil-passat u għalhekk din il-Qorti għandha tiċħad l-eċċezzjoni ta' non-eżawriment tar-rimedju ordinarju sollevata mill-Avukat tal-Istat.

Fir-rigward tar-rimedju jgħidu li dan għandu jmur lura sa meta bdiet il-kirja u dana stante li meta r-rikorrenti wirtu l-propjeta` daħlu fiż-żarbun legali t'ommhom. Isostnu li din il-Qorti għandha tillikwida l-massimu tal-kumpens meħud kont taċ-ċirkostanzi kollha, inkluż li r-rikorrenti għadhom jirrisjedu fil-post *de quo*.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjoni dwar il-prova tat-titolu, jgħid li hu sodisfatt mit-titolu tar-rikorrenti u għalhekk mhux qed jinsisti dwar din l-istess eċċezzjoni.

Fir-rigward tal-eċċezzjoni fir-rigward tal-prova tal-applikabilita` tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta jsostni il-fatt li l-partijiet daħlu fi ftehim ta' kirja ifisser li dak provdut fl-artikolu 12(2) tal-Kap 158 qatt ma tħalla jseħħ u għalhekk l-eċċezzjoni għandha tiġi milqugħa.

Dwar il-pretensjoni tal-vjolazzjoni tad-dritt fundamentali għall-propjeta` skont l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, isostni li d-disposizzjonijiet tal-Kap 158 kienu u għadhom joħolqu l-proporzjonalita` meħtieġa peress li jxeqilbu l-bilanċ favur sid il-kera. In sosten ta' dan jirreferi

għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjoni fit-23 ta' Novembru 2020 fejn ġie rikonoxxut li bl-Att XXVII tal-2018 ma jista' qatt ikun hemm ebda kwistjoni ta' proporzjonalita`.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Minn naħa tagħhom, l-intimati **Ellul** jgħidu li huma qatt ma naqqsu mill-obbligi tagħhom ta' inkwilini, filwaqt li r-rikorrenti ma ġewx mċaħħda kompletament mill-propjeta` tagħhom stante li jipperċipixxu l-kera tal-fond. Isostnu li mhux minnu li l-Att XXVII tal-2018 ma jipprovdix rimedju effettiv, talli l-istess rikorrenti għamlu użu minnu.

Oltre` minn hekk, isostnu li huwa l-Avukat tal-Istat u mhux huma bħala inkwilini li għandhom iwieġbu għall-ilment tar-rikorrenti u dana stante li huma dejjem imxew skont il-liġi.

Ikkunsidrat ulterjorment:

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

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu tar-rikorrenti</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, filwaqt li permezz tat-tieni eċċezzjoni jeċċepixxi li ma jistgħux jilmentaw minn kwalunkwe żmien qabel ma huma akkwistaw il-fond *de quo*.

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.**

Fir-rigward tat-tieni eċċezzjoni, il-Qorti tosserva li r-rikorrenti saru sidien tal-propjeta` *de quo* meta huma akkwistawa b'att ta' donazzjoni datat it-12 ta' Mejju 2021. F'dan ir-rigward il-Qorti tosserva l-insenjament tal-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża fl-ismijiet **Maria Gialanza 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 xi żżid ma dan l-insejament, ħlief li tagħmlu tagħha, u għalhekk **tiddikjara li kwalunkwe leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti tista' tinstab biss wara t-12 ta' Mejju 2021.**

<u>Eċċezzjoni dwar l-intempestivita` ta' dawn il-proċeduri stante l-Att XXVII tal-2018</u>

L-Avukat tal-Istat permezz tat-tielet eċċezzjoni tiegħu jsostni li r-rikorrenti kellhom qabel jagħmlu dan l-ilment jeżawrixxu r-rimedji ordinarju tagħhom a bażi tal-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 2013 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) tal-Kostituzzjoni;

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 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

---

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

[2] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994

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-ċirkostanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhomx a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnhom.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li fil-parametri tad-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel Hl jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu meżżi 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 tal-artikolu 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;"

---

[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

Isegwi li għalhekk din il-Qorti trid tikkunsidra l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe` l-emendi 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.

Din l-eċċeżżjoni ser tiġi trattata partikolarment fil-kuntest tal-ewwel talba tar-rikorrenti li permezz tagħha qiegħda titlob dikjarazzjoni illi l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, jirrenduha impossibili lir-rikorrenti li tirripendri l-pussess tal-propjeta` tagħha.

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt gja 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 difficli 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 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 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 tqis li ġialadarba ma jista' jkun hemm ebda sejbien ta' leżjoni wara Awwissu tas-sena 2018, l-ilment tar-rikorrenti ma jistax jiġi milqugħ.

<u>**DECIDE**</u>

GĦALDAQSTANT, il-Qorti, wara li għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet, qed tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tiddisponi mill-

eċċezzjonijiet preliminari kif hawn fuq premess, qed tgħaddi biex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti.

Spejjeż kollha, inkluż tal-intimati Ellul, jitħallsu mir-rikorrenti.

Ian Spiteri Bailey
Onor. Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur