Ksur dritt fundamentali tgawdija proprjeta`

Liġijiet tal-kera – rimedji ordinarji disponsibbli.

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 4 ta' Lulju 2023

Rikors Kost. Nru. 527/2022 GM

In-Nutar Dottor John Cachia Zammit (K.I. nru 482558M) u Kathryn Gambin (K.I. nru 68757M)

vs

Joseph Chetcuti (K.I. nru 0133468M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tan-Nutar Dottor John Cachia Zammit u Kathryn Gambin li permezz tiegħu wara li ppremettew illi :

1. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond **29/31, Triq il-Ħelsien, Żejtun** li ilha mikrija lill-intimat Chetcuti u l-mejta ġenituri tiegħu għal dawn l-aħħar sittin sena, soġġett għal kirja ta' għaxar liri (Lm10) fis-sena u ai termini tal-Att X tat-2009 il-kera għoliet għal Eur185 fis-sena u llum għandha kera ta' Eur 217 fis-sena;

2. Għandu jingħad illi r-rikorrenti huma propjetarji tan-nofs indiviż tal-fond numru 31, Triq il-Ħelsien Żejtun, waqt li huma propjetarji ta' ħamsa minn sitt (5/6) kull parti indiviża tal-fond numru 29, Triq il-Ħelsien Żejtun.

3. Ir-rikorrenti akkwistaw din il-proprjeta` mis-suċċessjoni tal-mejta ġenituri tagħhom ossia t-Tabib Alexander Cachia Zammit li miet fid-29 ta' Lulju 2014, u Doris Cachia Zammit li mietet fl-4 ta' Marzu 2016.

4. Id-dikjarazzjoni causa mortis tal-konjuġi Cachia Zammit ossia tat-29 ta' Jannar 2015, u ta' 2 ta' Settembru 2016 fl-atti tan-Nutar Gerard Spiteri Maempel hawn annessi u mmarkati bħala **Dokument A u B**, din il-propjeta' ġiet debitament denunzjata lill-Kummissjaru tat-Taxxi Interni, d-debita taxxa ġiet imħallsa.

5. L-imsemmi fond huwa mikri lill-intimata versu kirja ta' €217.00, liema kirja hija waħda irriżorja u ma setax tiġi awmentata b'operazzjoni tal-liġijiet viġenti ossia l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li l-fond in kwistjoni kien fond mhux dekontrollat kif jirriżulta mid-**Dokument C** hawn anness; Meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

6. Ai termini tal-Ordinanza XVI tal-1944, ir-rikorrenti u l-antekawża minnha ma setgħu qatt jikru l-fond in kwistjoni fis-suq stante illi l-kera tar-residenzi ta' fondi li ma kienux dekontrollati ossia li ma jaqgħux taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u huma regolati bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma setgħu qatt jiżbqu l-valur lokatizju ta' dak li l-fond seta' jġib fl-4 ta' Awwissu 1914.

7. Ai termini tal-istess liġi bl-emendi li sarulha bl-Att X tal-2009, ir-rata tal-kera għandha tiżdied biss darba kull tliet snin b'mod proporzjonali għal mod li bih ikun jiżdied l-Indiċi ta' Inflazzjoni skont l-Artikolu XIII tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, bl-aħħar awment li kien fl-1 ta' Jannar 2022, liema awmenti huma tenwi għall-aħħar.

8. Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilini stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu (6) tal-Konvenzjoni.

9. Il-livell baxx tal-kera, l-istat tal-inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-proprjeta', in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għejxien f'Malta

f'dawn l-aħħar deċenni u l-interferenza sproporjzonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti.

10. Ir-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistax iżżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq illum, stante illi dak li effettivament huma jistgħu jitolbu li jirċievu huwa dak kif limitat bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. Dan kollu ġja ġie determinat fil-kawżi **Amato Gauci Vs Malta no. 47045/06 deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009 u Lindheim and others Vs Norway nru. 13221/08 u 2139/10 deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012 u Zammit and Attard Cassar vs Malta applikazzjoni nru. 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015; Anthony Debono et vs Avukat Ġenerali et deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju 2019; u Rikors Kostituzzjonali Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019.**

12. Ġialadarba r-rikorrenti qegħdin ssofru minn nuqqas ta' "fair balance" bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż b' Beyeler vs Italy nru. 33202/96, J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd vs the United Kingdom [GC], nru. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III) u għalhekk hemm leżjoni tal-prinċipju ta' proporzjonalita' kif ġie deċiż f'Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal nru. 41696/07 § 27 u 44 tal-21 ta' Diċembru 2010.

13. Ir-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjeta' tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini u wisq inqas ta' min qed jipprova jippresta lilu nnifsu bħala inkwilin meta mhuwiex jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (vide Hutten-Czapska vs Poland [GC], nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, Bitto and Others vs Slovakia, nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u R&L, s.r.o. and Others §108).

14. L-anqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu l-istess valur lokatizzju impost bil-liġi ai termini tal-Artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta.

15. Il-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Artikolu tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll ta' l-Artikolu 1 tal-Protokoll Nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġa' ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawża Amato Gauci vs Malta – deċiża fil-15 ta' Settembru, 2009 u Zammit

and Attard Cassar vs Malta deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

16. Il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġa' kellha okkażżjoni tikkummenta diversi drabi f'każi li rrigwardjaw lil Malta li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt li jintervjeni biex jassikura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li ndividwu jiġi privat mill-użu liberu tal-proprjeta' għal ħafna snin u fil-frattemp jirċievi kera miżera, jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni. Fil-kawża "Ghigo vs Malta", deċiża fis-26 ta' Settembru 2006, il-Qorti sabet li jeżisti l-ksur tad-dritt in kwistjoni għaliex ir-rikorrenti ġie privat mill-proprjeta' tiegħu tnejn u għoxrin (22) sena qabel u kien jirċievi ħamsa u ħamsin (55) Euro fis-sena bħala kera. Fis-sentenza "Fleri Soler et vs Malta", mogħtija fl-istess data, l-istess Qorti sabet li d-dritt fundamentali tar-rikorrenti ġie leż u allura qalbet sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ta' Malta kif ġara wkoll fil-kawża ta' "Franco Buttigieg & Others vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-11 ta' Diċembru 2018 u "Albert Cassar vs Malta" deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018.

17. B'sentenza deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), Rikors Nru. 89/18 LM fl-ismijiet Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et, fit-8 ta' Mejju 2019, din l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu l-kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat jħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża, u l-istess ġie deċiż fil-kawża Rikors Kostituzzjonali **Nru. 22/2019 fl-ismijiet Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et, deċiża mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar l-10 ta' Ottubru 2019 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu 2020.**

18. Fil-kawża **Rikors Nru. 39/18 FDP fl-ismijiet George Olof Attard et vs Avukat Ġenerali et deċiża finalment mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali)** nhar il-21 ta' Novembru 2019 u mhux appellata, din l-Onorabbli Qorti, f'ċirkostanzi simili għal dawk odjerni, iżda fejn il-ksur lamentat sab l-oriġini tiegħu fid-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk xorta waħda japplika l-istess insenjament għall-każ odjern, il-Qorti saħansitra laqgħat t-talba biex jiġi żgumbrat l-intimat Edgar Warrington u kwindi jingħata pussess liberu lir-rikorrenti tal-fond in kwistjoni u ordnat lill-istess Edgar Warrington jiżgombra l-fond u dan entro sitt xhur mid-data tas-sentenza bl-obbligu fuq l-intimat li jħallas lir-rikorrenti kera ta' sebgħa mitt Euro (€700) fix-xahar mid-data tas-sentenza sal-eventwali ritorn tal-fond lir-rikorrenti.

19. In vista tal-każistika surreferita, saħansitra dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, u in vista tal-fatt illi ċertament li ma hemm ebda dubju illi r-rikorrenti qed isofru leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjeta kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istess għandha tagħmel din l-Onorabbli Qorti u għandha tillikwida kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat.

20. Ir-rikorrenti jippretendu illi huma għandhom jirċievu d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Liġi li huma sofrew tul iż-żmien, sal-preżentata tar-rikors odjern, b'riserva għal kull azzjoni oħra biex jiġu dikjarati wkoll liġijiet oħra li jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropea.

21. Huwa għandu jirċievi d-dannu kollu soffert miż-żmien imsemmi u dan skont sentenza deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali **Rikors Nru. 161/2019/1 fl-ismijiet SAMMUT CARMEL SIVE CHARLES vs DIMECH MARIA STELLA ET, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021** fejn ġie deċiż illi r-rikorrenti kienu daħlu fiż-żarbun tas-suċċeduti tagħhom fit-titolu u kellhom dritt jitolbu d-danni mill-bidu tal-leżjoni sofferta.

22. Id-dannu kostituzzjonali li għandhom jirċievu huwa mill-10 ta' Awwissu 1987 sa dħul in vigore tal-Att XXIV tat-2021, ossia l-1 ta' Ġunju 2021.

Talbu lil din il-Qorti sabiex:

I. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Chetcuti għall-fond **29/31, Triq il-Ħelsien, Żejtun** u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

II. **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

III. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

IV. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Permezz tar-rikors promotur, ir-rikorrenti qegħdin jallegaw li bl-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta flimkien mal-Att X tal-2009 u "liġijiet viġenti" fir-rigward tal-fond bl-indirizz 29 Triq il-Ħelsien, Żejtun u tal-fond bl-indirizz 31, Triq il-Ħelsien, Żejtun, huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentalit tagħhom kif sanċit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

2. Preliminarjament, ir-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti tat-titolu tagħhom għall-fondi in kwistjoni.

3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti jridu jġibu prova li l-kirjiet taż-żewġ fondi huma mħarsa mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

4. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, u fil-mertu, l-esponent jikkontendi li ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li fil-każ odjern sar biss kontroll fl-użu tal-proprjeta' in kwistjoni fil-parametri ta' dak permessibbli taħt dan id-dritt fundamentali.

5. Fi kwalunkwe każ, l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrent huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

6. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent jikkontendi li jekk din l-Onorabbli Qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorenti, jiġi mfakkar li r-rikorrenti stess fil-premessa numru tnejn u għoxrin (22) tar-rikors promotur qegħdin jillimitaw id-danni li huma qegħdin jippretendu għall-periodu bejn l-10 ta' Awwissu 1987 u l-1 ta' Ġunju 2021.

Rat ir-Risposta ta' Joseph Chetcuti li permezz tagħha eċċepixxa illi :

1. Fl-ewwel lok l-atturi għandhom iressqu prova tal-interpellazzjoni legali meħtieġa a tenur tal-art. 460 tal-Kodiċi t'Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili (Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta) ai fini tal-validita' tal-azzjoni odjerna. Fin-nuqqas ta' tali prova dina l-Onorabbli Qorti għandha tiddikjara l-azzjoni odjerna bħala nulla u irrita ai fini u effetti kollha tal-liġi.

2. Fit-tieni lok l-atturi għandhom jipprovaw ukoll it-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' mertu tal-azzjoni u/jew il-locus standi tagħhom f'tali proċeduri.

3. Ulterjorment l-esponenti jissottometti li, fir-rigward tal-leżjoni ta' drittiiiet lamentata, huwa m'huwiex il-leġittimu kuntradittur tal-azzjoni odjerna u dana in vista tal-fatt li ebda waħda mit-talbiet tal-atturi m'huma indirizzatti fil-konfront tiegħu. Effettivament għall-vjolazzjonijiet lamentati mill-atturi, ġaladarba dawn jiġu pruvati, jista' jwieġeb biss l-Istat ta' Malta u mhux l-esponenti. Kulma għamel l-esponenti kien biss li eżerċita l-jeddijiet mogħtija lilu skont l-istess liġi kif kellu, u kien fil-fatt tenut, jagħmel. Konsegwentement l-esponenti għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju bl-ispejjeż kollha kontra l-atturi.

4. Fir-raba' lok, kwalunkwe leżjoni sofferta mir-rikorrenti issa tinsab pjenament indirizzata mill-Istat tramite r-rimedji ordinarji konċessi lis-sidien fil-konfront tal-inkwilini tagħhom skont il-liġi llum viġenti, senjatament mill-art 4A tal-Ordinanza li Tiregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta). L-atturi stess f' dawn il-proċeduri ressqu t-talba opportuna taħt dan l-artikolu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u dana petmezz tal-kawża fl-ismijiet Nutar Dottor John Cachia Zammit et. vs Joseph Chetcuti et. (Rikors Numru 798/ 2022 JM).

5. Fil-ħames lok, lanqas jista' jingħad li hemm xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali fil-każ in eżami tenut kont il-marġini wiesgħa ta' apprezzament konċess lill-Istat fil-leġiżlazzjoni konċernata u tenut kont taċ-ċirkostanzi partikulari ta' dan il-każ, b'mod patikulari d-dħul ferm limitat tal-esponenti.

6. F'każ li tirriżulta leżjoni, l-uniku rimedju possibbli in vista tal-liġi viġenti huwa proprju dak ta' kumpens kalkulat skont id-deċiżjoni tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fl-ismiiiet Cauchi v. Malta.

7. Għar-raġunjiet kollha surreferita jew liema minnhom it-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess attur.

8. It-talbiet attriċi huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra fir-raba' lok jispetta lill-attur.

Rat li b'verbal tagħha tat-30 ta' Jannar 2023, ħatret lill-Perit Marie Louise Caruana Galea sabiex tikkonstata l-valur kummerċjali u dak lokatizzju tal-fond in kwistjoni fis-suq kull ħames snin għall-perjodu bejn l-1987 sal- 2021.[1]

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fis-27 ta' Marzu 2023[2].

Rat l-atti kollha tal-każ.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet.

[1] Fol .66.
[2] Fol. 73.

Ikkunsidrat:

Ir-rikorrenti wirtu nofs indiviż tal-fond numru 31, Triq il-Helsien, Żejtun u ħamsa minn sitta (5/6) indiviż tal-fond numru 29, Triq il-Helsien, Żejtun mingħand il-ġenituri tagħhom it-Tabib Alexander Cachia Zammit li ġie nieqes fid-29 ta' Lulju 2014 u Doris Cachia Zammit li ġiet nieqsa fl-4 ta' Marzu 2016.

Il-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat Chetcuti u l-mejta ġenituri tiegħu għal numru konsiderevoli ta' snin bil-kera annwu ta' Lm10. Bis-saħħa tal-Att X tat-2009 il-kera għoliet għal €185 u llum il-kera hija ta' €217 fis-sena.

Il-fond mhux dekontrollat.[3]

Ikkunsidrat:

Din il-Qorti trid l-ewwel nett tiddetermina jekk kienx jeżisti rimedju ordinarju disponibbli għar-rikorrenti li kien wieħed xieraq li bih setgħu raġonevolment tantiċipaw il-possibilita` ta' eżitu favorevoli.

L-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jargumenta illi skont ir-rapport tal-perit tekniku, il-fond in kwistjoni ma kienx miżmum fi stat tajjeb u għalhekk ir-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilin ai termini tal-Artikolu 9(a) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

[3] Dok. C a fol. 53.

Il-perit tekniku fir-rapport tagħha għamlet aċċenn qawwi fuq l-istat ħażin tal-fond – "il-finituri tad-dar huma fi stat ħażin ħafna u għandhom bżonn refurbishment sostanzjali....jidher li mat-trapass taż-żmien daħal l-ilma mill-bejt u hemm tbajja fuq ix-xorok kif ukoll tfarfir ta' żebgħa. Għalhekk irid isir investigazzjoni fid-dettal biex jiġi determinat jekk l-istruttura ġietx kompromessa jew le. Is-saqaf tal-maħżen domestiku huwa kkundannat."[4] Inoltre l-Perit sabet li trid issir stallazzjoni ta' kamra *tas-shower/wc* u jinbidel is-saqaf ikkundannat.

Mir-rapport tal-perit tekniku, u mir-ritratti li ġibdet l-istess perit, jirriżulta li l-inkwilin ħalla l-post fi stat ta' abbandun għal snin twal, u li dan l-abbandun ikkawża ħsara kbira lill-fond. Huwa ċar li dan kien jintitola lis-sidien jitolbu l-iżgumbrament tiegħu għaliex kien hemm *ħsara ħafna fil-fond* bħal ma jintitolahom jagħmlu l-Artikolu 9 (a) tal-Kap 69. Il-Qorti mhix qed tgħid li kieku għamlu talba bħal din kienet bilfors sejra tintlaqa'; imma li kien hemm possibilita` tajba li tintlaqa'. Huwa fatt mhux ikkontestat li s-sidien m'għamlu xejn minn dan. Stabbilit dan l-istat ta' fatt, kien jispetta lis-sidien li jġibu raġuni għall-istat ta' inerzja tagħhom tul is-snin.

Lanqas utilizzaw dan il-mezz meta s-sena l-oħra r-rikorrenti fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet **Nutar Dottor John Cachia Zammit v. Joseph Chetcuti** (798/2022JM) sabiex iżid l-ammont ta' kera u f'każ li l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi, jiġi żgumbrat. Permezz ta' sentenza tal-istess Bord datata 13 ta' Ġunju 2023, peress li l-inkwilin issodisfa t-test tal-mezzi, it-talba għal żgumbrament ma' ġietx milqugħa iżda l-kera għoliet għal €3,300 fis-sena.

[4] Fol. 82.

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

Decide:

Għal dawn il-motivi l-Qorti, billi hi sodisfatta li kienu disponsibbli mezzi xierqa ta' rimedju ordinarju għall-allegat ksur ta' jeddijiet fundamentali, tqis li jixraq li tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha kostituzzjonali u konvenzjonali.

Bl-ispejjeż a karigu tar-rikorrenti.

Moqrija.

ONOR. IMĦALLEF
GRAZIO MERCIECA