Ksur dritt fundamentali tgawdija proprjeta`

Liġijiet tal-kera – rimedji ordinarji

FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI

(Sede Kostituzzjonali)

IMĦALLEF

ONOR. GRAZIO MERCIECA LL.D.

ILLUM, 4 ta' Lulju 2023

Rikors Kost. Nru. 383/2021 GM

Anna Maria Fernandez (ID 664253M)

vs

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-Rikors ta' Anna Maria Fernandez li permezz tieghu wara li ppremettiet illi:

> Hi s-sid tal-fond 127, Triq Manwel Dimech, Sliema.
>
> L-imsemmi fond kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' enfitwezi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin (21) sena lil ċertu Carmela Vella, bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard datat 28 ta' Novembru 1986 (anness Dok. "MAF1").

Iċ-ċenswalista temporanju, Carmelo Vella, kien kera l-fond lil ċertu Mnamdi Iwouoha Ahunana drabi oħra magħruf ukoll bħala Nnamdi Iwuoha Ahunanya, illum defunt, permezz ta' skrittura privata datata 15 ta' Ottubru 1993, bil-kera oriġinali ta' €139.76 (ekwivalenti għal Lm60.00) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, (anness Dok. "MAF2").

Mal-għeluq taċ-ċens temporanju seħħet devoluzzjoni a favur l-esponenti nomine iżda l-fond de quo baqa' soġġett għal-lokazzjoni imsemmija, liema lokazzjoni kienet waħda protetta ai termini tal-Art.5 u Art.12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u dan kif ġie deċiż minn sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Maġistrati (Malta) fil-kawża fl-ismijiet *Dr Bernard Grech noe v. Mnamdi Iwouoha Ahunana*, (Rikors Numru 504/2010 CSH deċ. 23/5/2012) anness Dok. "MAF3".

Wara l-mewt ta' l-imsemmi Mnamdi Iwouoha Ahunana drabi oħra magħruf ukoll bħala Nnamdi Iwuoha Ahunanya, il-kirja għaddhiet fuq martu Comfort Ahunanya bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Art.5 u Art.12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-esponenti ottjeniet l-iżgumbrament ta' Comfort Ahunanya mill-imsemmi fond permezz ta' sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) datata 2 ta' Diċembru 2020, wara l-kawża fl-ismijiet *Anna Maria Fernandez v. Nnamdi Iwuouha Ahunanya et* (Rikors Numru 58/2013 LM) – anness Dok. 'MAF4'.

Madanakollu sakemm l-imsemmi fond dam mikri kif premess, l-esponenti sofriet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel billi ġiet kostretta taċċetta kera li kienet ferm inqas mill-valur lokatizzju tal-imsemmi fond u dan kif ser jiġi provat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Il-valur lokatizju tal-fond *de quo* fis-suq tul il-lokazzjoni kien ferm aktar minn dak stabbilit mid-disposizzjonijiet tal-Art.5 u Art.12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta li huma marbutin mal-kera li l-fond *de quo* seta' xi żmien iġib fl-4 ta' Awwissu 1914 liema disposizzjonijet ġew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009.

Il-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-disposizzjonijiet tal-Art.5 u Art.12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 m'humiex ġusti u ma jikkreawx bilanċ ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizju tal-fond *de quo* huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk il-kera fis-sena għal fond *de quo* hija bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

Qabel l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009, kien japplika l-'*fair rent*' a tenur tar-'*Rent Restriction Dwelling Housing Ordinance*' tal-1944 fejn kien jistabbilixxi l-'*fair rent*' a tenur tal-Artikolu 3 u 4 tal-istess Ordinanza, liema '*fair rent*' a tenur tal-Art.5 u Art.12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma seta' qatt jeċċedi dak li hemm stipulat fl-Artikolu 4 tal-istess Art.5 u Art.12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta ossija kumpens ta' kera kif

stabbilit bil-liġi jekk l-fond *de quo* kien inkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu 2014.

L-fond de quo mhux dekontrollat.

Dan ifisser illi l-rikorrenti ma setgħet qatt tikri l-fond *de quo* u tirċievi kera ġusta stante li bil-liġi dak li kienet tirċievi kien kera kif stipulat fil-1914 u baqa' hekk sal-2010 bl-aġġustamenti irrizorju tal-Att X tal-2009.

Billi l-kera hija fissa fil-liġi u ma tistax tinbidel minkejja li l-prezzijiet fis-suq dejjem għolew din il-kirja kienet tilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin.

B'dan il-mod, ir-rikorrenti ġiet mqiegħda u mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha mingħajr ma ingħatat kumpens xieraq u dan peress illi l-kera li kienet titħallas bl-ebda mod ma kienet qrib il-valur lokatizju reali tal-fond *de quo* kif ser jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża.

Dana kollu jammonta għal leżjoni tad-dritt tal-proprjetà kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

Il-privazzjoni hija ferm iktar serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss illi sidien oħra li ma krewx il-proprjetà tagħhom qabel is-sena 1995, ai termini tal-Att XXXI tal-1995, għandhom id-dritt li jirrifjutaw li jġeddu l-kuntratt lokatizju meta ż-żmien pattwit tal-kirja jintemm, u jistgħu anke jassoġġettaw il-kunsens tagħhom ghal kundizzjoni li l-kera tiżdied.

Għalhekk l-esponenti tħoss li fir-rigward tagħha qed jiġi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dan billi hu b'mod diskriminatorju qiegħda tiġi privata u mċaħħada mingħajr ma jingħata kumpens ġust għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha.

Talbet lil din il-Qorti sabiex:

1. Tiddikjara li, bl-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Art.5 u Art.12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Att X tal-2009, id-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni ġew vjolati, għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;

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

Rat ir-Risposta tal-Avukat tal-Istat li permezz taghha eccepixxa illi :

1. Sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u trid iġġib prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond bl-indirizz ta' 127, Triq Manwel Dimech, Sliema. Di piu', ir-rikorrenti għandha wkoll tindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja **u trid iġġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Fis-sentenza annessa mar-rikors promotur bħala Dok. 'MAF 3', il-Qorti stqarret li Carmelo Vella kellu titolu validu biex jikri l-fond u li l-ex-inkwilini Ahunanya setgħu joqogħdu hemm **ai termini tas-subartiklu (3) tal-Artiklu 12 tal-Kap. 158 u mhux kif qed tallega r-rikorrenti skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69**. Filfatt, il-kirja kontemplata mir-rikorrenti ma taqax taħt kirja ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan skont l-Artikolu 12 (3) tal-Kap. 158 li jistqarr li *"(3) Meta fit-tmiem ta' enfitewsi kif imsemmi fis-subartikolu(2)(a) jew (b) d-dar ta' abitazzjoni tkun suġġetta għal kirja,* ***id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini, m'għandhomx japplikaw dwar kirja bħal dik:***". Di fatti, skont l-Artikolu sopraindikat, il-kondizzjonijiet applikabbli huma li:

> "*meta l-kerrej taħt l-imsemmija kirja jkun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu dan għandu, fit-tmiem tal-imsemmija kirja, ikollu l-jedd li jkompli jokkupa d-dar taħt kirja ġdida mingħand* ***il-padrun dirett bl-istess kera u taħt l-istess kondizzjonijiet kif imsemmija fis-subartikolu (2)(i) u (ii) dwar l-enfitewta****."*

3. In vista tal-premess isegwi li l-azzjoni odjerna hija irrita' u konsegwentament nulla;

4. Mingħajr preġudizzjoni għall-premess, fl-umli fehma tal-esponenti, **Carmelo Vella qatt ma kellu t-titolu sabiex jikri l-post mertu tal-kawża għaliex ġaladarba l-kuntratt korrettiv insinwat f'Diċembru tal-1993 ġie insinwat b'mod retrospettiv, u ċioe' poġġa lil Joseph Genovese bħala l-enfitewta oriġinali *ab initio,* mela bl-istess mod kien l-istess Genovese biss li kellu t-titolu *ab initio,* u kien hu biss, u mhux Carmelo Vella, li setgħa jidħol f'kuntratt ta' kirja mal-familja Ahunanya. Għalhekk isegwi, li l-kirja li saret bejn Carmelo Vella u l-familja Ahunanya kienet invalida** u

mhuwiex it-tort tal-esponenti li r-rikorrenti ma kkontestatx direttament il-validita' ta' tali kuntratt, talbet ir-rexissjoni tal-istess u ma għamlitx użu mir-rimedju ordinarju tal-appell mis-sentenza tal-kawża bin-numru 504/2010, liem sentenza hija annessa mar-rikors promotur bħala Dok 'MAF 3' u liema sentenza tiddikjara l-validita' tat-titolu ta' Carmelo Vella;

5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Apparti minn hekk, jidher li **sat-28 ta' Novembru 2007**, ir-rikorrenti ma kinitx qed tirċievi l-ħlas tal-kera għax kien għad hemm enfitewsi temporanja *in vigore*, għalhekk ma tistax tilmenta jew titlob kumpens qabel dak iż-żmien. In oltre, jidher li l-kirja intemmet **fit-2 ta' Diċembru 2020** wara li l-ex-inkwilini ġew **żgumbrati** mill-fond mertu tal-kawża u għalhekk isegwi li r-rikorrenti ma tistax tilmenta jew titlob kumpens wara dik id-data. Di piu', u mingħajr preġudizzju għall-premess, mill-kuntratt ta' enfitewsi temporanja anness mar-rikors promotur bħala Dok. 'MAF 1' jidher li r-rikorrenti kienet, u jista' jkun li għadha, konproprjetarja tal-fond mertu tal-kawża u għalhekk, f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, *dato ma non concesso,* kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirrifletti biss is-sehem indiviż tar-rikorrenti;

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

7. Fil-mertu, l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt għar-raġunijiet segwenti;

8. Bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 ma jistgħux jintlaqtu mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-Artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta`, li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

9. Dejjem bla ħsara għal premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-

1962 u dan skont 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)…";

10. Barra minn hekk, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll għaliex dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita jew spussessata minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà. Huwa evidenti li fil-każ preżenti, tali żvestiment ma sarx u dan peress li bil-kirja r-rikorrenti ma tilfitx għal kollox il-jeddijiet tagħha fuq il-fond in kwistjoni u għalhekk dan il-każ ma jammontax għal deprivazzjoni totali tal-proprjetà. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

11. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, safejn l-ilment tar-rikorrenti jinsab dirett kontra l-Kap. 69 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 tajjeb li jingħad li skont il-proviso tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa ben magħruf li l-marġini ta` apprezzament mogħtija lill-Istat huma wiesgħa ħafna. Illi għalhekk huwa aċċettat kemm mill-ġurisprudenza nostrali kif ukoll dik tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li l-liġijiet li jagħtu setgħa lill-Istat li jikkontrolla u jieħu proprjetà ta' individwi huma rikonoxxuti bħala meħtiega f'soċjetà demokratika biex jassiguraw l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess tal-kollettiv. Tali diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli – li żgur mhux il-każ;

12. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, bl-emendi li saru fil-Kap. 16 f`dak li jirrigwarda l-ammont fil-kera, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrenti kienet tjiebet matul iż-żmien minn dakinhar li saret l-enfitewsi u għaldaqstant ir-rikorrenti ma tistax tallega ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, speċjalment meta l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Għalhekk, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' *social housing*, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;

13. Inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera pperċepiet ma kinetx kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma' valuri kurrenti. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-

qafas aktar wiesgħa u ċioe` mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

14. Mingħajr preġudizzju għal premess, tajjeb li jingħad li bid-dħul fis-seħħ **tal-Att XXIV tal-2021**, mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem ir-rikorrenti ċertament li ma tistax tilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex skont l-**Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta,** is-sid jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera biex jimponi kundizzjonijiet ġodda fuq l-inkwilin u biex il-kera tiġi riveduta sa 2% tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond, u jista' jitlob reviżjoni tal-istess kull 6 snin, sakemm il-partijiet ma jiftehmux xort'oħra;

15. Hekk ukoll, dejjem skont **l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**, sid ta' kera jista' jitlob li jieħu lura l-fond u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma jgħaddix mill-*means test*. Illi anki f'każ li l-inkwilin jgħaddi mill-*means test*, il-Bord li jirregola l-Kera għandu s-setgħa li jgħolli l-ammont li għandu jitħallas f'kera *pendente lite*. Inoltre, **l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69** kif emendat, jagħti lis-sid dritt ta' ripriża jekk jirriżulta li l-inkwilin għandu residenza alternattiva li hija xierqa għall-bżonnijiet tiegħu u ta' familtu. Illi għalhekk isegwi li meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li l-ilmenti tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita' u dwar id-diffikulta' tagħha sabiex tieħu lura l-pussess tal-fond tagħħa mhumiex ġustifikati u b'hekk ma hemm l-ebda ksur **tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, b'dana li kull talba konsegwenzjali marbuta ma' dawn l-artikoli mhijiex mistħoqqa;

16. Jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li kienet qiegħda tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma kienx jirrifletti l-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

17. Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

18. Xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li mir-rikors promotur jidher li dan il-fond ġie konċess permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi mir-rikorrenti, flimkien mal-konproprjetarja l-

oħra, lil Carmelo Vella li kien qiegħed jidher f'isem Joseph Genovese fi żmien meta r-rikorrenti kienet diġa' **konsapevoli tar-reġim legali** li jirregola l-enfitewsi temporanji u l-kirjiet mogħtija fuq fondi diġa' konċessi b'ċens temporanju u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jingħata b'enfitewsi jew kirja. Għalhekk, għandu japplika l-massimu *volenti non fit injuria*;

19. Rigward l-**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

20. Sabiex ir-rikorrenti tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha *ai termini* tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, hi trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju;

21. Fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

22. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liem dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienu d-dispożizzjonijiet u ċ-ċirkostanzi sas-sena 2020, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

Rat ir-Risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat li permezz taghha eccepixxa illi :

B'permezz tad-digriet tat-18 ta' Jannar 2022 u in segwitu tat-talba għall-korrezzjoni tar-rikorrenti, din l-Onorabbli Qorti kkonċediet lill-esponent l-jedd għal risposta ulterjuri;

Ir-risposta ulterjuri li l-esponent jixtieq iressaq, in vista tad-digriet suespost, taqra kif isegwi:

1. Sabiex tissokta din l-azzjoni, ir-rikorrenti trid iġġib l-aħjar prova rigward it-titolu li għandha fuq il-proprjetà mertu ta` din il-kawża u trid iġġib prova tal-ftehim tal-kirja tal-fond mertu tal-kawża. Di piu', ir-rikorrenti għandha wkoll tindika d-data preċiża ta` meta ġiet konċessa l-kirja u trid iġġib prova li din il-kirja hija mħarsa bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta);

2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni u dan minħabba li f'dak l-istadju ċertament li wieħed ma jistax jitkellem dwar possediment. Apparti minn hekk, jidher li **sat-28 ta' Novembru 2007**, ir-rikorrenti ma kinitx qed tirċievi l-ħlas tal-kera għax kien għad hemm enfitewsi temporanja *in vigore*, għalhekk ma tistax tilmenta jew titlob kumpens qabel dak iż-żmien. In oltre, jidher li r-rikorrenti preżentat rikors **fis-16 ta' Mejju 2013** u b'sentenza insegwitu ta' tali rikors il-kirja intemmet **fit-2 ta' Diċembru 2020** l-ex-inkwilini ġew **żgumbrati** mill-fond mertu tal-kawża u għalhekk isegwi li r-rikorrenti ma tistax tilmenta jew titlob kumpens wara dawn iż-żewġ dati. Di piu', u mingħajr preġudizzju għall-premess, mill-kuntratt ta' enfitewsi temporanja anness mar-rikors promotur bħala Dok. 'MAF 1' jidher li r-rikorrenti kienet, u jista' jkun li għadha, konproprjetarja tal-fond mertu tal-kawża u għalhekk, f'każ li din l-Onorabbli Qorti ssib li kien hemm ksur, *dato ma non concesso,* kwalunkwe kumpens li jista' jiġi ordnat jingħata għandu jkun jirrifletti biss is-sehem indiviż tar-rikorrenti;

3. Mingħajr preġudizzju l-esponent jisħaq li r-rikorrenti ma tistax tattakka kemm l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif ukoll l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex dawn japplikaw f'kuntesti differenti biex b'hekk jekk japplika wieħed minnhom għas-sitwazzjoni mertu tal-kawża allura l-ieħor awtomatikament ma japplikkax;

4. Ir-rikorrenti ma tistax titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalita` tiegħu skont il-liġi *in vigore* u li għalhekk dak li minnu qed tilmenta r-rikorrenti jrid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018 u fl-2021. Illi dan jingħad ukoll għaliex ir-rikorrenti ma utilizzatx ir-rimedji ordinarji disponibbli sabiex tirriprendi l-pussess tal-fond in kwistjoni jew sabiex ikollha awment fil-kera, liema nuqqas irendi din l-azzjoni intempestiva;

5. Mingħajr preġudizzjoni għall-premess, fl-umli fehma tal-esponenti, Carmelo Vella qatt ma kellu t-titolu sabiex jikri l-post mertu tal-kawża għaliex ġaladarba l-kuntratt korrettiv insinwat f'Diċembru tal-1993 ġie insinwat b'mod retrospettiv, u ċioe' poġġa lil Joseph Genovese bħala l-enfitewta oriġinali *ab initio,* mela bl-istess mod kien l-istess

Genovese biss li kellu t-titolu *ab initio,* u kien hu biss, u mhux Carmelo Vella, li setgħa jidħol f'kuntratt ta' kirja mal-familja Ahunanya. Għalhekk isegwi, li l-kirja li saret bejn Carmelo Vella u l-familja Ahunanya kienet invalida u mhuwiex it-tort tal-esponenti li r-rikorrenti ma kkontestatx direttament il-validita' ta' tali kuntratt, talbet ir-rexissjoni tal-istess u ma għamlitx użu mir-rimedju ordinarju tal-appell mis-sentenza tal-kawża bin-numru 504/2010, liem sentenza hija annessa mar-rikors promotur bħala Dok 'MAF 3' u liem sentenza tiddikjara l-validita' tat-titolu ta' Carmelo Vella;

6. Mingħajr preġudizzju għas-suespost u fil-mertu l-esponent jirrespinġi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għas-segwenti raġunijiet li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

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

8. L-ewwel talba tar-rikorrenti mhijiex mistħoqqha għaliex mhux minnu li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, partikolament l-Artikolu 5 u l-Artikolu 12 tal-istess Kap. 158, għamilha u jagħmilha impossibli għaliha li tieħu lura l-post f'idejha minħabba l-obbligu tar-rilokazzjoni. Qari kontestwali ta' dawn l-artikoli mat-tifsira ta' kerrej kif misjuba fl-artikolu 2 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jurik li t-tiġdid tal-kirja favur il-kerrej hija miżura temporanja u mhux perpetwa. Infatti, l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhux talli ma jikkonċediex dritt ta' rilokazzjoni indefinita imma talli jipprovdi rimedju sabiex ir-rikorrenti tkun tista' tawmenta l-kirja u anki tirriprendi l-pussess tal-fond inkwistjoni. Xhieda ta' dan huwa l-fatt li r-rikorrenti għamlet użu minn rimedju ordinarju sabiex ġew żgumbrati l-ex-inkwilini Ahunanya. Għalhekk mhuwiex minnu l-ilment tar-rikorrenti li hi ġiet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' tagħha *stante* li r-rimedju għar-ripresa tal-fond minn dejjem kien aċċessibli għaliha saħansitra lura fl-2007. Għalhekk jekk l-ex-inkwilini baqgħu jokkupaw il-fond wara l-għeluq taċ-ċens temporanju u l-għeluq tal-kirja, dan kien biss konsegwenza tal-inazzjoi tar-rikorrenti. Isegwi għalhekk li m'hemmx leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u li għalhekk l-ewwel talba u kull talba oħra konsegwenzjali għandha tiġi miċħuda;

9. Safejn l-azzjoni tar-rikorrenti hija mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** wkoll ma tistax tintlaqa' minħabba li skont **l-Artikolu 37 (2) (f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi** safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà **li sseħħ fil-kuntest ta' kirja**;

10. Dejjem bla ħsara għal premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli għaliex il-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta huma liġijiet li daħlu fis-seħħ qabel l-1962 u dan skont 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)...";

11. L-ewwel talba tar-rikorrenti safejn mibnija fuq **l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta** hija insostenibbli minħabba li f'dan il-każ l-iStat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid li huwa tar-rikorrenti;

12. Magħdud u mingħajr preġudizzju għall-premess, l-esponent jeċċepixxi l-inapplikabilita' tal-**Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni** u dan peress illi dan l-artikolu japplika biss f'każ ta' teħid forzuż tal-proprjetà. Illi sabiex wieħed ikun jista' jitkellem fuq teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, fatt li ċertament ma seħħx fil-każ odjern;

13. F'kull każ l-ewwel u t-tieni talba mhumiex siewja għaliex kemm taħt il-**Kostituzzjoni ta' Malta u kif ukoll taħt il-Konvenzjoni Ewropea**, 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;

14. Fil-fehma tal-esponent miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali. Taħt dan il-profil l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mdaħħla fis-sistema legali permezz tal-Att XXIII tal-1979, u kif emendati fl-2018 u l-2021, li huma maħsuba biex jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-enfitewsi jew fil-kirja, ma jistgħux jiġu klassifikati li mhumiex leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali. Għalhekk meta wieħed iqis li l-emendi tal-1979 kienu ġew introdotti bi skop li l-Gvern tal-ġurnata jimplimenta l-politika tiegħu soċjali u ekonomika fil-qasam tal-akkomodazzjoni, l-esponent ma jarax li l-artikoli tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta'

Malta għandhom jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet tal-bniedem kif imħarsin **bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**;

15. Stabbilit li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għanijiet leġittimi u huwa fl-interess ġenerali, b'dana li ma hemm xejn ħażin li l-liġi Maltija tiddisponi li l-okkupant li jkun qed juża' dik id-dar bħala r-residenza tiegħu għandu jitħalla fid-dar taħt titolu ta' kera, allura din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex tiddikjara li l-liġi tikser il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea;

16. Subordinatament u mingħajr ħsara għas-suespost dwar l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jissokta jingħad li bil-miġja tal-Artikolu 39(4A) tal-Att X tal-2009, il-valur tal-kera ma baqgħetx togħla biss kull ħmistax-il sena, iżda kull tlett snin skont l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Jingħad ukoll li bil-miġja tal-Artikolu 12B, ir-rikorrenti kellha kull dritt li tipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u titlob l-iżgumbrament tal-inkwilini, jekk tali inkwilini ma kienx ħaqqhom il-protezzjoni li tagħtihom il-liġi, jew awment fil-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles;

17. F'kull każ l-esponent sinċerament ma jħossx li l-kera li kienet qiegħda titħallas kienet xi kera daqstant sproporzjonata. Hawnhekk wieħed ma jridx jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hawn 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, u dan ukoll huwa konformi mal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu;

18. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex perpetwa iżda tispiċċa mal-inkwilini u kif ukoll li t-tiswijiet kollha li jolqtu l-post imissu biss lill-inkwilini u mhux lis-sid;

19. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke din il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhijiex ġustifikata għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-liġi u b'hekk kull talba għal kumpens jew rimedju ieħor magħmula minnha mhix mistħoqqa;

20. Jekk ir-rikorrenti qed tilmenta li kienet qiegħda tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma kienx jirrifletti l-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-liġi attakkata. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li

wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli;

21. Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White paper* li ġġib l-isem: *"Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma"* f'Ġunju tal-2008. Illi din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tlett saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li dawn l-emendi dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut;

22. Xieraq ukoll li jiġi ssottolineat li mir-rikors promotur jidher li dan il-fond ġie konċess permezz ta' kuntratt ta' enfitewsi mir-rikorrenti, flimkien mal-konproprjetarja l-oħra, lil Carmelo Vella li kien qiegħed jidher f'isem Joseph Genovese fi żmien meta r-rikorrenti kienet diġa' **konsapevoli tar-reġim legali** li jirregola l-enfitewsi temporanji u l-kirjiet mogħtija fuq fondi diġa' konċessi b'ċens temporanju u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jingħata b'enfitewsi jew kirja. Għalhekk, għandu japplika l-massimu *volenti non fit injuria*;

23. Rigward l-**Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea**, l-esponent jirrileva li ma hemm l-ebda ksur ta' dan l-artikolu u dan għaliex ma hemm l-ebda diskriminazzjoni fil-konfront tar-rikorrenti. Dan l-artikolu jissottolinea li t-tgawdija tad-drittijiet u libertajiet kontemplati fil-Konvenzjoni Ewropea għandha tiġi assigurata mingħajr diskriminazzjoni għal kull raġuni bħal ma huma s-sess, razza, kulur, lingwa, reliġjon, opinjoni politika jew opinjoni oħra, oriġini nazzjonali jew soċjali, assoċjazzjoni ma' minoranza nazzjonali, proprjeta', twelid jew status ieħor. Fil-każ in diżamina ma ġiet allegata l-ebda diskriminazzjoni għal xi raġuni ta' status kif mitlub, sabiex ikun hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

24. Sabiex ir-rikorrenti tista' tallega li ġie leż id-dritt fundamentali tagħha *ai termini* tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, hi trid tipprova wkoll li saret diskriminazzjoni fuq bażi ta' *like with like*, u dan għaliex mhux kull aġir huwa wieħed diskriminatorju. Għalhekk isegwi li anki dan l-ilment għandu jiġi miċħud;

25. Fir-rigward tal-imgħax legali, jiġi eċċepit li bħala prinċipju ġenerali, l-imgħax jibda jiddekorri minn meta l-ammont dovut ikun likwidat, kif ġie konfermat fil-ġurisprudenza nostrali, fosthom fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Lourdes Brincat vs Giuseppe Brincat et**, mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-17 ta' Marzu 2010 u kkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fid-29 ta' Novembru 2013;

26. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti, liema dikjarazzjoni għandha tkun limitata għal kif kienu d-dispożizzjonijiet u ċ-ċirkostanzi sas-sena 2013, u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

Rat li b'verbal tagħha tal-15 ta' Frar 2022, ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jikkonstata l-valur lokatizzju u dak kummerċjali tal-fond in kwistjoni fis-suq mit-28 ta' Novembru 2007 sat-2 ta' Diċembru 2020 kull ħames snin[1].

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku minnha maħtur ippreżentat fit-30 ta' Marzu 2022[2] u t-tweġibiet għad-domandi in eskussjoni[3].

Rat l-atti kollha tal-każ.

Fatti

Ir-rikorrenti wirtet nofs indiviż tal-fond numru 127, Triq Manwel Dimech, Sliema mingħand iz-ziju matern tagħha. Is-sehem indiviż l-ieħor ġie għandha wara kawża ta' diviżjoni deċiża fis-16 ta' Diċembru 2004.[4]

Il-fond imsemmi kien oriġinarjament konċess b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal żmien wieħed u għoxrin sena lil ċertu Carmelo Vella bis-saħħa ta' kuntratt fl-atti

[1] Fol. 72.
[2] Fol. 123.
[3] Fol. 143.
[4] Dok. MAF5 a fol. 79.

tan-Nutar Dottor Anthony Attard datat 28 ta' Novembru 1986[5]. Iċ-ċenswalista temporanju, Carmelo Vella, kien kera l-fond lil ċertu Mnamdi Iwouoha Ahunana drabi oħra magħruf ukoll bħala Nnamdi Iwuoha Ahunanya, illum mejjet, permezz ta' skrittura privata datata 15 ta' Ottubru 1993, bil-kera oriġinali ta' €139.76 (ekwivalenti għal Lm60.00) pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.[6]

Mal-għeluq taċ-ċens temporanju u ċjoe' fit-**28 ta' Novembru tas-sena 2007**, il-fond imsemmi baqa' soġġett għal-lokazzjoni msemmija, liema lokazzjoni kienet waħda protetta ai termini tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Wara l-mewt ta' l-imsemmi Mnamdi Iwouoha Ahunana, il-kirja għaddhiet fuq martu Comfort Ahunanya bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

L-esponenti kisbet l-iżgumbrament ta' Mnamdi Iwouoha Ahunana mill-imsemmi fond permezz ta' sentenza tal-Onorabbli Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) datata 2 ta' Diċembru 2020, wara l-kawża fl-ismijiet *Anna Maria Fernandez v. Nnamdi Iwuouha Ahunanya et* (Rikors Numru 58/2013 LM)[7] miftuħa fis-sena **2013.**

Ir-rikorrenti kienet istitwiet proċeduri fis-sena 2010 kontra l-inkwilin dwar possediment tal-fond b'nuqqas ta' titolu fl-ismijiet **Dr Bernard Grech noe v Mnamdi Iwouoha Ahunana** li ġiet deċiża fit-23 ta' Mejju 2012[8] kontra tagħha. Ir-rikorrenti esebiet l-imsemmija sentenza li fiha tgħid illi meta wirtet il-post kienet marret tħabbat il-bieb u fetħilha l-inkwilin u **kien hawn li indunat f'liema stat**

[5] Dok. MAF1 a fol. 5.
[6] Dok. MAF2 a fol. 17.
[7] Dok. AMF4 a fol. 32.
[8] Dok. MAF 3 a fol. 20.

ħażin kien jinsab il-fond tant li kienet inkarigat perit sabiex iħejji rapport dwar tali ħsarat. Dan kien saħansitra qabel skada ċ-ċens.[9] Is-sentenza msemmija tagħmel referenza għar-rapport li kien sar mill-Perit Mark Montebello fid-9 ta' Marzu 2007 li fih jispjega illi l-fond kien '*maħmuġ ħafna u l-manutenzjoni fil-post ma kinitx saret għal żmien twil, il-finishes kienu kollha spiċċuti u s-soqfa speċjalment tal-livell ta' fuq kellhom bżonn manutenzjoni. Is-soqfa tat-tromba tat-taraġ kienu fil-fehma tiegħu wkoll perikolużi. Tenna li fejn hemm travu tal-ħadid dan issa mfaqqa' bis-sadid minħabba nuqqas ta' manutenzjoni.*'[10]

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tas-sitt eċċezzjoni tiegħu, jissottometti li r-rikorrenti kellha rimedju ordinarju u effettiv sabiex titlob l-iżgumbrament tal-ex inkwilin Ahunanya sa mis-sena 2007 iżda ħadet sas-sena 2013 sabiex istitwixxiet proċeduri effettivi. Dan ir-rimedju kien *ai termini* tal-klawsola numru 6 tal-kuntratt subenfitewtiku[11] u l-klawsola numru 3 tal-kuntratt tal-kera[12], apparti taħt il-Kap 16 u l-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

M'huwiex mogħti lil persuna l-benefiċċju li l-ewwel tħalli jgħaddi għalxejn iż-żmien li fih setgħet tieħu r-rimedju għall-ksur tal-jedd tagħha, u mbagħad tressaq ilment kostituzzjonali jew konvenzjonali dwar l-istess ksur bħallikieku l-proċedura kostituzzjonali jew konvenzjonali kienet xi rimedju *in extremis* li wieħed jista' jirrikorri għalih biex isewwi żball jew nuqqas li ma messux twettaq qabel.[13]

---

[9] Fol. 155.

[10] Fol. 26.
[11] Dok. MAF1 a fol.5.
[12] Dok. MAF2 a fol. 17.
[13] Ara Kost. 25.6.1999 fil-kawża fl-ismijiet Spiteri v. Chairman Awtorita' tal-Ippjanar (Kollez. Vol: LXXXIII.i.201).

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

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

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti, billi hi sodisfatta li kienu disponibbli mezzi xierqa ta' rimedju 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