QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

ONOR. IMĦALLEF
ROBERT G. MANGION

ILLUM IL-31 TA' OTTUBRU 2019

Kawża Numru: 2

Rik. Nru. 51/2015 RGM

Clothilde Borg (I.D. 797248M), Carmen Mizzi (Sister Francesca) (I.D. 808440M), Joseph Mizzi (I.D. 840744M), Salvinu Mizzi (I.D. 264547M) f'ismu proprju u bhala mandatarju ta' huh Anthony Mizzi (Passaport Numru K 3068294); Vincent Mizzi (I.D. 463953M), Isabelle Mercieca (I.D. 655358M), Cecilia Dalli (I.D. 928050M) u Felicita Micallef (I.D. 797348M)

vs.

1) Il-Mexxej tal-Partit Laburista l-Onor. Joseph Muscat, 2) il-President tal-Partit Laburista Perit Daniel Micallef, 3) is-Segretarju tal-Eżekuttiv Nazzjonali tal-Partit Laburista Dr Lydia Abela, 4) l-Amministratur Finanzjarju tal-Partit Laburista Joe Cordina bħala rappreżentanti tal-Partit Laburista Malta, 5) il-President u Segretarju tal-Kumitat tal-Labour Party club (Ħal Qormi), 6) l-Avukat Ġenerali; u 7) Josephine Cassar (ID 319167M); 8) Jane Sammut (ID 40970M); 9) Charlotte Sammut (ID 1245766M) għal kull interess li jista' jkollhom

U b'digriet tat-2 ta' Lulju 2015 il-parti fejn hemm indikati l-intimati fl-okkju trid tiġi taqra:-

1. **Dr. Joseph Muscat u Perit Daniel Micallef u Dr. Lydia Abela u Joe Cordina fil-kwalità rispettiva tagħhom ta' Mexxej, President, Segretarju għall-Eżekuttiv Nazzjonali u kif ukoll l-Amministratur Finanzjarju għan-nom u fl-interess tal-Partit Laburista**

2. **Renald Falzon u Jurgen Zammit fil-kwalità rispettiva tagħhom ta' President u Segretarju għan-nom u fl-interess tal-Kumitat Lokali tal-Partit Laburista ta' Ħal Qormi magħruf ukoll bħala Labour Party Club (Qormi)**

3. **L-Avukat Ġenerali**

4. **Josephine Cassar (I.D. 319167M)**

5. **Jane Sammut (I.D. 40970M)**

6. **Charlotte Sammut (I.D. 1245766M) għal kull interess li jista' jkollhom.**

Il-Qorti:

Preliminari

Rat ir-**rikors maħluf ta' Clothilde Borg, Carmen Mizzi, Joseph Mizzi, Salvinu Mizzi f'ismu proprju u bħala mandatarju ta' ħuh Anthony Mizzi, Vincent Mizzi, Isabelle Mercieca, Cecelia Dalli u Felicita Micallef** ppreżentat fit-2 ta' Ġunju, 2015 li permezz tiegħu ippremettew u talbu is-segwenti:

1. Illi l-esponenti huma lkoll komproprjetarji tal-fond numru 137, fi Triq San Bartolomew, Hal-Qormi. Dan il-fond gie fil-pussess taghhom minghand l-axxendenti taghhom permezz ta' wirt.

2. Illi il-fond imsemmi gie mghoddi b'titolu ta' lokazzjoni lill-*Malta Labour Party Club* mill-antenati tar-rikorrenti fl-1951. Il-kera li kienet tithallas orginiarjament kienet ta' hamsa u sittin lira Maltin (Lm65) fis-sena. Sussegwentement, sal-mewt ta' omm ir-

rikorrenti fl-2002, jidher li l-kera zdiedet b'ghoxrin lira Maltin tant li l-kera dovuta kienet ta' hamsa u tmenin lira Maltija (Lm85).

3. Illi dan il-valur, illum mhallsa fil-munita ewro u li allura tammonta ghal mija seba' u disghin ewro u erba' centezmi (€197.04), tithallas kull sena bil-quddiem.

4. Illi huwa evidenti li, tenut kont tal-valur tal-fond u tal-valur lokatizzju tal-istess fond kif ser jigi ppruvat fit-trattazzjoni ta' din il-kawza, l-kera li qeghda tigi offruta mill-*Malta Labour Party Club* ta' Hal-Qormi lir-rikorrenti ghall-kontinwat pussess u uzu tal-fond imsemmi hija ta' ammont irrizorju u li bl-ebda mod ma jirrifletti kumpens xieraq fid-dawl tal-valur reali tal-istess fond.

5. Illi bl-applikazzjoni tal-artikoli vigenti tal-Kodici Civili, precizament, l-Artikolu 153IJ, din l-kera li ghadha qed tigi offruta mill-*Malta Labour Party Club* (Qormi) lir-rikorrenti bhala kera relattiva ghall-pussess u l-uzu tal-fond *de quo* bhala kazin, ghadha regolata bil-Ligijiet tal-Kera kif kienu fis-sehh qabel l-Ewwel (1) ta' Gunju, 1995.

6. Illi l-effett dirett tal-applikazzjoni tal-Artikolu 1531J huwa li ma jippermettix lir-rikorrenti la jirrevedu l-kera u wisq anqas li jitterminaw il-kirja tal-fond *de quo* kif ghandhom dritt jaghmlu proprjetarji ta' bini iehor u dan, bi pregudizzju serju lejn id-drittijiet taghhom ghall-godiment tal-proprjeta` taghhom jew ta' kumpens xieraq.

7. Illi ghalhekk, ir-rikorrenti huma effettivament imcahhda mit-tgawdija tal-fond *de quo* minghajr m'huma mhallsin kumpens xieraq. B'hekk, huma qeghdin jigu penalizzati minhabba l-fatt li l-proprjeta` taghhom qeghda tintuza bhala kazin politiku;

8. Illi l-bilanc li tirrikjedi l-ligi f'kazijiet ta' kontroll ta' uzu ta' proprjeta` favur l-interess pubbliku, ma ntlahaqx fil-kawza odjerna u l-fatt li s-sitwazzjoni llum giet parzjalment trattata *cioe`* li gew ippromulgati regolamenti skont tali ligi li issa jipprovdu li l-ammont ta' kera f'kazijiet fejn il-fond ikun mikri lill-kazini toghla xi ftit awtomatikament skont ir-regolamenti u *cioe`* A.L. 195 tal-2014, ma jnaqqasx mill-fatt li r-rikorrenti garrbu (u ghadhom qeghdin igarrbu) lezjoni tad-drittijiet taghhom qabel ma gew ippromulati dawn ir-regolamenti.

9. Illi s-sitwazzjoni llum, u cioe` wara li gew ippromulgati dawn ir-regolamenti, lanqas ma thares id-drittijiet tal-esponenti u dan ghaliex tali regolamenti xorta wahda ma jipprovdux kera ragjonevoli u adegwata ghaliex baqghu marbutin mal-ammont ta' kera antika u b'hekk ihallu disproporzjon u disparita` qawwija bejn l-awment kontemplat fir-regolamenti u l-valur attwali tal-proprjeta`, kif ukoll il-valur lokatizzju attwali u korrenti tal-proprjeta`.

10. Illi ghalhekk, jirrizulta manifestament illi filwaqt li l-Konvenzjoni Ewropeja ghad-Drittijiet tal-Bniedem, il-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u l-Kostituzzjoni ta' Malta jipprotegu lir-rikorrenti kemm fil-pussess u fit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, il-ligi

fis-sehh qabel il-promulgazzjoni tar-regolamenti biss fl-2014, kif ukoll il-ligi in vigore bhalissa, u allura bl-inkluzjoni tar-regolamenti A.L. 195 tal-2014, fir-rigward ta' fondi mikrija minn kull tip ta' kazin, tikser dawn id-dispozizzjonijiet ghaliex twassal biex persuni fil-pozizzjoni tar-rikorrenti jigu mtellfa fit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom minghajr kumpens xieraq.

Ghaldaqstant l-esponenti filwaqt li jirreferu ghas-suespost, u jirriservaw li jgibu l-provi kollha u li jaghmlu s-sottomissjonijiet kollha li jidhrilhom xierqa u opportuni, umilment jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti li joghgobha tiddikjara u tiddeciedi li:

i. Bil-kontinwazzjoni tal-hlas tal-kera fl-ammont ta' €197.04 li gie stabilit permezz ta' kuntratt fis-sena 1951, kif ukoll fin-nuqqas ta' disposizzjonijiet legali li jintitolaw lir-rikorrenti sabiex jirrevedu l-istess kera u li jitterminaw il-kirja fi zmien stabbilit, gew lezi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti *stante* li l-istess rikorrenti huma deprivati mit-tgawdija tal-proprjeta` privata taghhom minghajr hlas ta' kumpens xieraq u dan, bi ksur manifest tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem;

ii. Il-ligi, llum fis-sehh, bl-inkluzjoni tar-regolamenti A.L. 195 tal-2014, ukoll tikser id-dritt fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom peress illi ma jipprovdix kera adegwata, ragjonevoli u gusta ghall-uzu tal-proprjeta` taghhom; u

iii. Tillikwida kumpens xieraq u adegwat ghal tali vjolazzjonijiet tad-drittijiet tal-bniedem;

iv. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom ihallas tali ammont lir-rikorrenti;

v. Taghti *in oltre* kull rimedju effettiv u opportun inkluz, jekk ikun il-kaz, l-izgumbrament tal-fond in kwistjoni jew fin-nuqqas, il-fissazzjoni ta' kera korrenti u xierqa skont is-suq li jigi determina minn din l-Onorabbli Qorti.

Rat **ir-risposta tal-Avukat Ġenerali** ppreżentata fit-30 ta' Ġunju, 2015 fejn jingħad kif ġej:

1. In linea preliminari r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta in kwistjoni;

2. Illi wkoll in vena preliminari, ir-rikorrenti jridu jindikaw b' liema mod sar il-kuntratt tal-kiri tal-fond in kwistjoni u jekk sar bil-kitba għandhom jġibu l-prova tal-kuntratt ta' lokazzjoni. In vista ta' dan, l-esponent jirriżerva d-dritt li, bil-permess tal-Qorti, jressaq eċċezzjonijiet ulterjuri la darba jinġiebu dawn il-provi;

3. Illi dejjem in linea preliminari, jiġi rilevat li t-talba numru (ii) tar-rikorrenti għal dikjarazzjoni li l-artikolu 1531J tal-Kap. 16 jilledi il-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta hija irrċevibbli għas-segwenti raġunijiet li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

3.1 Li tali dikjarazzjoni ma twassal għal ebda rimedju pretiż mir-rikorrenti fit-talbiet numri iii), iv) u v) iżda twassal biss sabiex ir-rikorrenti jibqgħu fi *status quo ante* l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu 1531J u ċjoe li l-kirja tal-fond in kwistjoni tkun regolata unikament taħt il-proċedura iktar riġida tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi għadha viġenti sal-llum;

3.2 Li skont ir-rikors promotur, il-lokazzjoni tal-fond in kwistjoni saret fis-sena 1951 iġifieri fi żmien meta l-liġi tal-kera kienet diġa regolata skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 li dak iż-żmien kien il-Kap. 109 tal-Liġijiet ta' Malta;

Li l-artikolu 4 tal-Kap 109 (ara **Dok. A**), illum l-artikolu 3 tal-Kap. 69, kien jippreskrivi s-segwenti:
"*Sid il-kera ma jistax, mita jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skond il-ftehim, legali, skond l-użu jew imnissel mid-dispożizzjonjiet ta' din l-Ordinanza) jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri, mingħajr il-permess tal-Bord, imsemmi iżjed 'il quddiem.*";

Li jfisser għalhekk li meta s-sidien orġinali għażlu minn jeddhom li jidħlu fil-ftehim lokatizju kienu konxji mill-fatt li ma setgħux jgħollu l-kera miftiehma jew ibiddlu l-kondizzjonijiet tal-kera ħlief skont kif dispost fl-artikolu 15 tal-Kap. 109 (illum l-artikolu 14 tal-Kap. 69), jew li jirriprendu pussess tal-fond ħlief skont kif dispost fl-artikoli 9 u 10 tal-Kap. 109 (illum artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69);

Li ladarba s-sidien oriġinali daħlu fil-ftehim lokatizzju volontarjament taħt ir-reġim legali viġenti f'dak iż-żmien ossia l-Kap. 109 u ladarba ma kien hemm ebda intervent leġislattiv jew miżura tal-Istat li dderogat minn dak il-ftehim, għandu jipprevali l-prinċipju tal-*pacta sunt servanda* u r-rikorrenti ma jistgħux issa jippretendu li l-Istat għandu jġorr xi responsabbilità billi jilmentaw konvenzjonalment minn din l-għażla ħielsa li huma ħadu dak iż-żmien. Ara f'dan ir-rigward il-paragrafi numri 27 sa 31 tas-sentenza **Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali**, kif ukoll paragrafi 22 u 23 tas-sentenza **Avukat Leslie F. Grech pro et noe v. Nazzareno Vassallo et**, it-tnejn mogħtija mill-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015 u fis-26 ta' Ġunju 2015 rispettivament;

3.3 Li l-introduzzjoni tal-artikolu 1531J kif emendat bl-A.L. 195 tal-2014 sempliċiment tejjeb is-sitwazzjoni tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond hekk mikri billi naqqas ir-riġidità tar-reġim legali dwar il-protezzjoni tal-kirjiet kif regolati taħt il-Kap. 69 (ex Kap. 109);

Li għaldaqstant u fi kliem l-Onorabbli Qorti Kostituzzjonali stess fis-sentenza Sean Bradshaw et vs L-Avukat Generali fuq ċitata, bl-artikolu 1531J "*l-istat ma għamel xejn li jnaqqar jew idgħajjef id-drittijiet ta' sid il-kera meta mqabbla ma' kif kienu qabel ma daħal fis-seħħ l-avviż legali jew b'xi mod inaqqar mill-ftehim li kienu għamlu l-awturi tal-atturi mal-każin konċernat, u għalhekk baqa' mhux mittiefes dak li kienu ftehmu l-partijiet fil-ftehim oriġinali. Fi kliem ieħor ma saret ebda interferenza mill-Istat li b'xi mod alterat il-ftehim milħuq bejn il-partijiet. Għalhekk anke għal perjodu ta' wara s-sena 2009 sakemm ħareġ l-Avviż Legali fuq indikat fis-sena 2014 il-pożizzjoni legali tal-partijiet baqgħet l-istess kif miftehma minnhom u għaldaqstant baqa' jipprevali l-prinċipju tal-pacta sunt servanda.*"[1]

4. Illi dejjem in vena preliminari, jiġi rilevat ukoll li lanqas it-talba numru i) tar-rikors promotur ma hi ammissibli stante li ma hemm l-ebda "*nuqqas ta' disposizzjonijiet legali li jintitolaw lir-rikorrenti sabiex jirrevedu l-istess kera u li jitterminaw il-kirja fi żmien stabbilit*" u dan għaliex tali disposizzjonijiet jinstabu fl-artikoli 3 et seq tal-Kap. 69 (artikoli 4 et seq tal-ex Kap. 109) tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi f'dan l-isfond jiġi wkoll preliminarjament rilevat li r-rikorrenti naqsu milli jesawrixxu r-rimedju ordinarju disponibbli għalihom skont l-artikolu 3 tal-Kap. 69 billi jidher li ma ressqu l-ebda talba quddiem il-Bord li jirregola l-Kera għall-awment fil-kera jew għall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja a tenur tal-artikolu 14 tal-Kap. 69 jew li jirriprendu pussess tal-fond skont l-artikoli 8 u 9 tal-Kap. 69;

   Għaldaqstant fiċ-ċirkostanzi odjerni, din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina li teżerċita s-setgħat Kostituzzjnali tagħha ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 4(2) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

6. Illi preliminarjament ukoll jiġi rilevat li n kwantu bbażati fuq l-artikolu 1 tal-Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 7 tal-istess Konvenzjoni stante li l-qagħda li skont ir-rikorrenti ġġib magħha l-ksur, ċjoe il-ftehim lokatizzju, seħħet qabel April tal-1987;

7. Illi dejjem in vena preliminari jiġi wkoll rilevat li n kwantu bbażati fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) ta' l-istess Kostituzzjoni stante li jolqtu l-ħdim tal-artikolu 1531J li jemenda l-Kodiċi Ċivili liema Kodiċi kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962 u l-ebda waħda mill-premessi fir-rikors promotur ma taqa' taħt xi waħda mill-eċċezzjonijiet maħsuba fl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

8. Illi subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-intimat jopponi t-talbiet avvanżati fir-rikors promotur u jirrileva illi ma ġie leż l-ebda

[1] **Sean Bradshaw et vs Avukat Ġenerali et**, Qorti Kostituzzjonali, 6 ta' Frar 2015, para 33;

dritt fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

8.1 Illi fl-ewwel lok, it-talbiet tar-rikorrenti kif dedotti fir-rikors huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-każin fuq bażi legali u għal għan leġittimu u soċjali fl-interess pubbliku, kif meħtieġ mit-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

Illi inoltre, il-kera li titħallas hija proporzjonata tenut kont taċ-ċirkostanzi tal-fond lokat. Id-diskrepanza fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri kulturali u soċjali;

8.2 Illi fit-tieni lok, ma hemm ebda ksur tal-Artikoli 37 tal-Kostituzzjoni u ta' l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll stante li:

a. Taħt il-liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda biss kontroll tal-uzu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni li jagħtu marġni wiesgħa ta' diskrezzjoni lill-Istat li jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali;

b. Meta l-iskop pubbliku jkun wieħed soċjali, l-kumpens xieraq ma jistax jitkejjel ma' kemm tiswa l-proprjeta' fis-suq – il-kera tilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak privat. Infatti kif ġie misħuq diversi drabi mill-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-Ewropa, l-ewwel artikolu protokollari tal-Konvenzjoni Ewropea la joffri u lanqas jiggarantixxi kumpens sħiħ għal ġeneralità tal-każijiet kollha. Partikolarment, meta jkun hemm preżenti għanjiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, il-kumpens ġust jista' jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;[2]

c. Inoltre, id-diskrepanza fil-kera dovuta lis-sidien rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq għandha wkoll tiġi nterpretata fl-isfond tal-fatt li kienu s-sidien stess li stabbilew dik il-kera. Id-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili ma biddel xejn minn dak miftiehem bejn is-sidien u l-inkwilin;

d. Di più, l-fatt li miż-żmien meta sar il-kuntrattt ta' lokazzjoni s'issa s-sidien oriġinali u sessegwentament ir-rikorrenti ma talbux għal żieda fil-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fit-termini tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta juri li huma

---

[2] Ara **James and Others vs. The United Kingdom**, 21 ta' Frar 1986, Series A no. 98, para. 54, **The Holy Monasteris vs. Greece**, 9 ta' Dicembru 1994, Series A no. 301-A, para 71 u **Jahn and Others vs. Germany [GC]**, nos. 46720/99, 72203/01 and 72552/01, para 94, ECHR 2005-VI;

ma kienux imdejqin bl-ammont ta' kera li kienu qegħdin jirċievu u għaldaqstant m'għandhom jippretendu l-ebda kumpens;[3]

e. Il-Qorti jew tribunal m'għandux il-funzjoni leġislattiva li jiffissa l-kera iżda dik li jwettaq il-liġi li tirregola l-kera;

f. Fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

8.3 Illi fit-tielet lok, għandu jiġi osservat li sa ftit taż-żmien ilu, ir-rikorrenti kienu għadhom jaċċettaw il-kera mingħajr riżerva liema kera ilha titħallas mill-intimati għal żmien twil ħafna. Għalhekk mhux il-każ illi jitolbu xi kumpens, taħt liema forma jkun, retroattiv għaż-żmien meta huma aċċettaw il-kera mingħajr ebda riżerva stante li dan jikser stat ta' fatt u ta' liġi kompjut bejn il-partijiet;

8.4 Illi *dato ma non concesso* li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fl-umli fehma tal-esponenti fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur għandha tkun suffiċjenti;

Salv eċċezzjonijiet oħra jekk ikun il-każ.

Għaldaqstant, l-esponent għar-raġunijet fuq esposti jitolbu bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li ma jirriżulta ebda ksur ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u/jew ta' l-Artikolu (1) ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;

Bl-ispejjeż.

Rat **ir-risposta ta' Josephine Cassar, Jane Sammut u Charlotte Sammut** ppreżentata fis-26 ta' Ġunju, 2015 fejn jingħad kif ġej:

1. Illi qabel xejn jigi precizat illi l-kirja li saret favur il-*Malta Labour Party Club* mill-axxendenti tar-rikorrenti u tal-esponenti, mertu tal-proceduri odjerni, tikkoncerna l-fond bin-numru 137, fi Triq San Bartolomew f'Hal Qormi minghajr l-arja tieghu, liema

[3] Ara f'dan is-sens is-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Dr David Tonna et vs. Kummissarju tal-Artijiet**, 3 ta' Marzu 2011, **Paul Fenech et vs. Kummissarju tal-Artijiet et,** 20 ta' Frar 2009, **Louis Apap Bologna et vs. Calcidon Ciantar et** 24 ta' Frar 2012, u **Josephine Mary Vella vs. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et**, 25 ta' Mejju 2012;

arja tappartjeni unikament u eskluzivament lill-esponenti u ma hi soggetta ghal ebda dritt favur terzi;

2. Illi l-esponenti mhumiex il-legittimi kontraditturi ghat-talbiet tar-rikorrenti stante illi huma bl-ebda mod ma huma responsabbli ghall-lezjoni ta' drittijiet li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti u konsegwentement lanqas ma jistaw jigu ritenuti responsabbli ghal xi hsara li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti u in oltre m'ghandhom l-ebda setgha li jwettqu dak mitlub mir-rikorrenti bhala rimedju xieraq ghal lezjoni minnhom allegat;

3. Illi inkwantu ghall-pretensjonijiet mressaq mir-rikorrenti u t-talbiet taghhom imsejsa fuq tali pretensjonijiet, l-esponenti jirrimettu ruhhom ghal gudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti;

4. Illi l-esponenti kienu cari u skjetti mar-rikorrenti meta huma esprimew ix-xewqa taghhom li ma jkunux parti mill-proceduri odjerni u dan bhal fil-kaz ta' komproprjetarji ohrajn li la huma rikorrenti fil-proceduri odjerni u lanqas gew imharrka bhala intimati u ghaldaqstant jopponu bis-shih li jigu b'xi mod ikkundannati li jhallsu spejjez relattivi ghall-proceduri odjerni, anzi r-rikorrenti ghandhom jaghmlu tajjeb ghall-ispejjez li huma sejrin isofru b'konsegwenza tal-fatt illi gew minnhom imharrka sabiex jippartecipaw fil-proceduri odjerni.

Rat **ir-risposta tal-Mexxej tal-Partit Laburista l-Onor Joseph, President tal-Partit Laburista, Perit Daniel Micallef, Is-segretarju tal-Eżekuttiv Nazzjonali tal-Partit Laburista Dr Lydia Abela u l-Amministratur Finanzjarju tal-Partit Laburista Joe Cordina bħala rappreżentati tal-Partit Laburista u kif ukoll Renald Falzon u Jurgen Zammit fil-kwalità rispettiva tagħha ta' President u Segretarju għan-nom u fl-interess tal-Kumitat Lokali tal-Partit Laburista Ħal Qormi magħruf ukoll bħala Labour Party Club (Qormi) ilkoll kemm huma** ppreżentata fis-26 ta' Ġunju, 2015 fejn jingħad dan li ġej:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni giet diretta hazina peress li llum il-Partit citat fil-kawza ma jismux Partit Laburista Malta.

2. Illi l-esponenti mhumiex il-legittimi kontraditturi u ghalhekk ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju. L-intimat m'ghandhomx jirrispondu ghall-Ligijiet li qeghdin jigu attakati fir-rikors odjern u dan ghaliex, qua cittadini huma ma humiex il-fawturi ta' dawn il-ligijiet. Semmai huwa unikament l-Istat li ghandu jwiegeb bhala l-promoventi tal-legislazzjoni kommuni tal-pajjiz.

3. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-azzjoni kellha tkun diretta unikament kontra l-Partit Laburista u mhux kontra l-ufficjali tal-Kumitat Laburista ta' Hal Qormi u dan kif se jigi ppruvat fil-kors tal-kawza.

4. Illi kwantu kif diretta l-azzjoni, din hija monka u dan stante jirrigwarda l-intimati Joseph Muscat qua Mexxej tal-Partit Laburista, Daniel Micallef qua President u Lydia Abela qua Segretarju ghall-Ezekuttiv tal-Partit Laburista, dawn ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju peressli ma humiex indikati fil-kwalita` rappresentattiva taghhom u dank if se jkun ippruvat fil-kors tal-kawza.

5. Illi kwantu jirrigwarda Joe Cordina Amministratur Finanzjarju tal-Partit Laburista u rapprezentanti tal-Partit Laburista, dan ghandu wkoll jigi liberat, ghaliex ir-rapprezentanza ta' dan il-Partit ma hiex vestita fih unikament.

6. Illi kwantu jirrigward il-President u s-Segretarju (Qormi) l-azzjoni kif diretta hija ghal kollox difettuza peress li f'ebda kariga m'hemm persuna identifikata f'dawn il-karigi fil-vesti rapprezentattivi taghhom u mhux fil-vesti personali. Illi anke f'dan ir-rigward l-azzjoni hija ghal kollox ivvizzjata peress li mhux attentibbli fil-Ligi li tali azzjoni tigi diretta kontra karigi impersonali. Ghalhekk, inkwantu l-azzjoni hija diretta kontra dawn il-karigi, it-talbiet rikorrenti ghandhom jigu michuda. Fi kwalunkwe kaz l-imsemmija ma humiex il-legittimi kontradditturi stante li r-rapprezentanza tal-Kumitat Lokali tinsab fil-Partit Laburista innifsu kif jistipula l-Istatut tal-istess Partit.

7. Illi kwantu l-lament tar-rikorrenti jirrigwarda il-ksur ta' artiklu 1 ta' l-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja KAP 319 tal-Ligijiet ta' Malta, qatt ma jista' jkun hemm ksur ta' dan l-artikolu fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 7 tal-KAP 319 tal-Ligijiet ta' Malta u ghalhekk it-talbiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward ghandhom jigu michuda u dan anke`wkoll ghar-ragunijiet li sejrin jigu trattati fil-kors tal-kawza.

8. Illi kwantu l-allegat ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u fid-dawl tal-fatti li jiccirkondaw dan il-kaz, dak li qeghdin jippretendu u fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 47 subinciz 9 tal-Kostituzzjoni ma jista' jkun hemm qatt ksur ta' l-artikolu 37 u dan kif ser jkun trattat aktar 'il quddiem f'din il-kawza.

9. Illi di piu`, jrid jigi relevat kemm sa fejn jirrigwarda l-allegat ksur ta' l-artikolu 1 tal-ewwel protocol tal-KAP 319 tal-Ligijiet ta' Malta u kif ukoll ta' l-artikolu 37 u 47 subinciz 9 tal-Kostituzzjoni, l-effett ta' l-artikolu 12 tal-KAP 249 tal-Ligijiet ta' Malta jinnewtralizzaw u jxejnu l-azzjoni li qed tigi proposta mir-rikorrenti.

   Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost fil-mertu tal-kawza ghandu jinghad is-segwenti:

   Illi fl-ewwel lok l-emendi li kienu saru fil-KAP 16 tal-ligijiet ta' Malta inkwantu jirigwarda l-Istitut tal-Kera that Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u anke Kap 69 tal-Ligijiet, abbinat ma dak li jipprovdi l-Avviz Legali 195 tal-2014, jintlahaq dak il-bilanc bejn l-interessi tas-sidien u l-interess tas-socjeta` civili u kollettivita`. Ghalhekk, huma rispettati l-kriterji kollha elenkati kemm mill-Qrati nostrani u anke dawk tal-Qorti

Ewropeja, sa fejn jirrigwarda l-harsien tad-drittijiet fundamentali li jemminaw mill-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

Illi precisament fl-obbligi tal-awturi taghhom liema awturi dahlu ghall-kuntratt ta' kera kif regolat mill-ligijiet tal-pajjiz u ghamlu dan minn jheddhom u minghajr hadd ma sfurzhom. *Di piu`* l-istess rikorrenti baqghu jiehdu l-kera sa ricentement u uhud minnhom sa din is-sena stess. Ghalhekk, l-imsemmija rikorrenti kienu jaf x'qeghdin jaghmlu u x'inhuma l-obbligi u drittijiet taghhom. Issa ma jistghux jilmentaw wara dawn iz-zmien kollu jirrikonoxxu kemm l-istat fattwali u kif ukoll legali taz-zewg partijiet ghal din il-kawza. F'dan ir-rigward l-esponenti ma jistghux ma josservawx il-kontradittorjeta` tal-azzjoni li qeghda ukoll tkun indirizzata kontra uhud mis-sidien tal-fond mertu tal-kawza, liema sidien accettaw il-kera sa din is-sena stess. Illi kif jammettu l-istess rikorrenti il-kirja de quo hija regolata b'kuntratt li sar fl-1951 bejn l-awturi taghhom u l-Partit Politiku u citat imsemmi u kif diga' stabbilit permezz ta' sentenzi nostrani, anke f'kawzi simili ta' natura Kostituzzjonali, ghandu dejjem jinghata omagg ghall-principju ta' "*pacta sunt servanda*".

Illi *di piu`*, fi kwalunkwe kaz, dato ma non concesso li jirrizulta li hemm xi xorta ta' ksur ta' drittijiet fuq imsemmija, tar-rikorrenti, la l-Partit Laburista u l-anqas il-Kumitat in kwistjoni ma ghandhom jirrespondu ghall-Ligijiet li qeghdin jigu attakkati fir-rikors odjern. Huwa ben stabbilitli c-cittadini li jusufruwixxu mill-Ligijiet tal-volta jistghu oggettivament jiksru d-drittijiet bhal dawk tar-rikorrenti, bl-ebda mod m'ghandhom jkunu tenuti jhallsu xi tip ta' kumpens u aktar minn hekk, huwa inkonceppibbli li jkunu assoggetati ghat-talba ta' zgumbrament qeghda ssir mir-rikorrenti.

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, it-talbiet kif maghmula mir-rikorrenti ma jistghu qatt jirnexxu peress li ma jindikawx bi precizjoni liema huma dawk il-Ligijiet u normattivi li qeghdin jikksrulhom id-drittijiet fundamentali taghhom, apparti li l-avviz legali 195 tat-2014 kwantu jirrigwarda l-Istatut tal-Kera u jinciedu fuq l-ilmenti tar-rikorrenti hemm ukoll l-artikoli appositi fil-Kodici Civili u kif ukoll dawk li jinsabu fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi fl-ahharnett jrid jinghad li hija stramba hafna kif Ligi li giet promulgata fis-sena 2000 issa tkun attakkata minn min kien il-promotur taghha.

Salv risposti ulterjuri.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimati Partit Laburista u tal-Kumitat tal-Labour Party Club (Qormi) preżentata fl-24 ta' Jannar 2017[4] li permezz tagħha ġie eċċepiet ulterjorment:-

[4] Paġna 369 tal-proċess

1 L-improponibilita' u inammissibilita' tal-hames talba tar-rikorrenti fejn qed jintalab l-izgumbrament mill-fond mertu tal-kawza, stante li ghal tali talba hi rikjesta l-adezjoni tas-sidien kollha tal-fond bhala rikorrenti fil-kawza.

Rat ir-risposta ulterjuri tal-intimati Partit Laburista u tal-Kumitat tal-Labour Party Club (Qormi) preżentata fis-7 ta' Frar 2018[5] li permezz tagħha eċċepew ulterjorment:-

1. Illi din il-kawza hi improsegwibbli ghar-ricessjoni inkondizzjonata u bla riservi tal-kirja, fil-mori tal-kawza, liema accettazzjoni tal-kera hi rrikonciljabbli u inkompatibbli mal-konservazzjoni tal-azzjoni, u timporta r-rinunzja ghad-dritt u ghall-azzjoni. L-accettazzjoni inkondizzjonata tal-kera timporta wkoll l-accettazzjoni mis-sidien, jew ahjar ic-censwalisti, tar-rinovazzjoni tal-lokazzjoni.

Rat il-provi kollha li tressqu mill-partijiet;

Rat ir-Rapport tal-Perit Tekniku Alan Saliba[6], il-mistoqsijiet in eskussjoni tal-Avukat Ġenerali[7] u r-risposti mill-Perit għall-istess mistoqsijiet[8];

Rat illi fit-28 t'April 2016 ġew nominati Periti Perizjuri fuq talba tar-rikorrenti u ġew nominati l-Perit John Demicoli, il-Perit Mario Cassar u l-Perit Godwin Abela;

Rat ir-Rapport tal-Periti Addizzjonali[9];

Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti ippreżentata fid-9 t'April 2019, in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat Ġenerali ppreżentata fil-11 ta' Ġunju 2019, in-nota ta' sottomissjonijiet ta' Josephine Cassar, Jane Sammut u Charlotte Sammut ippreżentata fis-7 t'Awwissu 2019 u n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rimanenti konvenuti ippreżentata fit-12 t'Awwissu 2019;

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat illi l-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

---

[5] Paġna 433A tal-proċess

[6] Paġna 212 tal-process.
[7] Paġna 231 tal-process.
[8] Paġna 232 tal-process.
[9] Paġna 354 tal-proċess.

L-Azzjoni Attriċi.

Fid-19 ta' Settembru 1949 l-awturi tar-rikorrenti akkwistaw il-fond 137, Triq San Bartolomew, Ħal Qormi u b'kuntratt tal-15 ta' Frar 1951 l-istess awturi (Francesco, Paolo u Carmelo aħwa Mizzi) ikkonċedew dan il-fond b'titolu ta' kera a favur George Sciberras, Joseph Benedetto Scerri u Emmanuel Gatt "fil-kwalita' taghhom ta' President, Segretarju u Kaxxier rispettivament tal-Kumitat Lokali ta' Ħal-Qormi tal-Malta Labour Party"[10] taħt il-premessa li "dan il-lokal jintuża bhala hanut jew business premises iżda l-imsemmija ahwa Mizzi jippromettu u jobbligaw ruhhom li jaghtu l-fakolta' lill-imsemmija Sciberras, Scerri u Gatt, nomine, li jużaw l-istess lokal mhux biss bhala hanut iżda wkoll ghal kull skop iehor, jkun li jkun, li l-imsemmija kerrejja, nomine jkunu jixtiequ u jridu jużawh".[11] Dan il-kuntratt iddetermina wkoll li ż-żmien tal-kera kellu jkun ta' sentejn 'di fermo' u sentejn 'di rispetto'.[12] Oriġinarjament il-kirja li bdiet titħallas kienet dik ta' ħamsa u sittin liri Maltin (Lm 65) u eventwalment telgħet għal ħamsa u tmenin liri Maltin (Lm 85) ekwivalenti għal mija, sebgħa u disgħin Ewro u erbgħa ċenteżmi (€197.04).

Ir-rikorrenti, li huma ko-proprjetarji flimkien ma' oħrajn li m'humiex parti f'din il-kawża, permezz ta' din l-azzjoni qegħdin jilmentaw li l-ammont ta' kera mħallas huwa wieħed baxx u l-fatt li m'hemmx dispożizzjonijiet li jippermettu r-reviżjoni tal-kera u t-terminazzjoni tal-istess twassal sabiex ikun hemm leżjoni għad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà privata tagħhom bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Di piu, ir-rikorrenti jilmentaw li l-liġi in vigore, inkluż l-Avviż Legali 195 tal-2014 ukoll jilledu l-imsemmi dritt surreferit. Għalkemm fil-premessi ssir referenza għall-provvedimenti li jirregolaw il-kera u issemmew l-Artikolu 1531J u l-Avviż Legali 195 tal-2014, fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom in vista tat-tlettax-il eċċezzjoni tal-Partit u Kumitat Laburista jippreċiżaw li bit-tieni talba huma qegħdin jirreferu għall-Artikolu 3, 4, 8, 9 u 12 tal-Kapitolu 69, l-Artikolu 1531J tal-Kapitolu 16 u l-Avviż Legali 195 tal-2014.[13]

Ikkunsidrat;

Eċċezzjonijiet Preliminari.

Diversi huma l-eċċezzjonijiet preliminari li ġew mressqa mill-konvenuti, għaldaqstant din il-Qorti sejra qabel xejn tgħaddi sabiex tikkunsidra dawn l-eċċezzjonijiet preliminari individwalment jew b'mod konġunt skont il-każ.

[10] Paġna 43 tal-proċess.

[11] *ibid.*

[12] Paġna 41 tal-proċess.

[13] Paġna 602 tal-proċess.

Il-Partit u Kumitat Laburista intimati irtiraw l-ewwel eċċezzjoni preliminari tagħhom waqt is-seduta tad-29 t'Ottubru 2015 in kwantu saret korrezzjoni tal-isem tal-Partit Laburista intimat b'digriet ta' din il-Qorti diversament presjeduta tat-2 ta' Lulju 2015.

Qabel tgħaddi sabiex tikkunsidra t-tieni eċċezzjoni tal-Partit Laburista u tal-Kumitat Lokali intimati fejn jeċċepixxu li m'humiex leġittimi kontradittturi, il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra mit-tielet sas-sitt eċċezzjoni preliminari mressqa minnhom.

Fl-ewwel lok jingħad li r-raba' premessa tal-Kap XXI tal-Istatut tal-Partit Laburista jipprovdi li "Ir-rappreżentanza ġuridika tal-Partit tkun vestita fi tnejn minn dawn: Mexxej, President tal-Partit, Segretarju tal-Eżekuttiv Nazzjonali u l-Amministratur Finanzjarju"[14]. Bis-saħħa tan-nota ppreżentata mir-rikorrenti fit-2 ta' Lulju 2015 fejn permezz tagħha ġie kkorreġut l-okkju biex jiġi ċċarat li l-Onorevoli Prim Ministru Joseph Muscat, il-Perit Daniel Micallef, Dr. Lydia Abela u Joe Cordina qegħdin jiġu lkoll imħarrka bħala rappreżentanti tal-Partit Laburista, b'dan għalhekk qiegħed jiġi sodisfatt dak li jipprovdi l-Istatut kif ċitat.

Fit-tieni lok, dak li jikkonċerna il-President u s-Segretarju tal-Kumitat tal-Labour Party Club (Ħal Qormi) ukoll ġie sorvolat bit-tieni emenda li saret bin-nota tat-2 ta' Lulju 2015 fejn ġew speċifikament indikati Renald Falzon bħala l-President u Jurgen Zammit bħala s-Segretarju tal-imsemmi Kumitat.

Fit-tielet eċċezzjoni tagħhom il-Partit u Kumitat Laburista intimati jeċċepixxu bla preġudizzju illi l-azzjoni kellha tiġi diretta kontra l-Partit Laburista intimat u mhux ukoll kontra l-Kumitat Lokali intimat. Il-Qorti tqis li tali eċċezzjoni ma hiex fondata. Jirriżulta mill-atti illi l-kuntratt tal-kera de quo kien ġie iffirmat mill-uffiċjali tal-Kumitat Lokali ta' Hal-Qormi tal-Malta Labour Party : "...li ghan-nom u fl-interess tal-istess Kumitat jaccettaw b'kera il-lokal f'Hal-Qormi, ..." Huwa evidenti illi l-Kumitat Lokali intimat qed jiġi citat fil-kawża odjerna bħala parti fuq il-kuntratt ta' kera mertu tal-kawża odjerna. Jiġi wkoll rilevat illi klawsola 7 tal-kuntratt ta kera tistipula illi 'l-Malta Labour Party m'ghandha l-ebda responsabbilita' f'dan il-ftehim'[15]. Għaldaqstant il-preżenza tal-Kumitat tal-Labour Party Club (Ħal Qormi) huwa meħtieġ fil-kawża odjerna.

Dwar it-tieni eċċezzjoni tal-Partit Laburista u tal-Kumitat Lokali intimat li ma humiex il-leġittimi kontradittturi issir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Joseph Abela vs. L-Onor. Prim Ministru et** deċiża fis-7 ta' Diċembru 1990

> "F'kawżi ta' natura kostituzzjonali bbażati fuq id-drittijiet fundamentali, il-leġittimi kontradittturi ta' dawk l-azzjonijiet jinqasmu fi tliet kategoriji. L-ewwel kategorija

[14] Paġna 132 tal-proċess.
[15] Paġna 41 tal-proċess.

tikkomprendi dak li huwa allegat li huma, direttament jew indirittament, responsabbli għall-kummissjoni jew omissjoni ta’ xi fatt li jikser xi dritt fundamentali protett mil-liġi. Fit-tieni kategorija huma dawk li ghall-omissjonijiet jew kummissjonijiet tal-persuni tal-ewwel kategorija jistgħu jkunu responsabbli biex jagħtu jew jiffornixxu r-rimedji li s-sentenza, li takkolji l-lament tal-ksur ta’ dritt fundamentali, tissanzjona. It-tielet kategorija mbagħad hemm dawk il-partijiet kollha li jkunu in kawża meta l-kwistjoni kostituzzjonali tinqala’ fuq jew waqt xi proċedura ġudizzjarja.”

Fid-dawl tas-sentenza suċċitata il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Partit Nazzjonalista et vs. Kummissjoni Elettorali et**. (Rik Kost 26/2013) deċiża fid-29 ta` Mejju 2015 eleborat li "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra.”

Għaldaqstant għalkemm f’kawżi ta’ natura kostituzzjonali l-Istat neċessarjament irid ikun parti mill-proċeduri il-għaliex huwa proprju l-istess Stat li jirrispondi għal ksur ta’ drittijiet fundamentali tal-bniedem, dan ma jeskludix il-ħtieġa tal-preżenza ta’ terzi fil-kawża, in kwantu l-eżitu tal-istess proċeduri jista’ jimpinġi fuq id-drittijiet tagħhom ukoll.

Magħmulin dawn l-osservazzjonijiet il-Qorti tqis li t-tieni eċċezzjoni tal-Partit Laburista u tal-Kumitat Lokali intimati mhiex fondata in kwantu fl-ewwel lok il-fond mertu tal-proċeduri odjerni jinsab mikri lilhom u jinsabu jagħmlu użu minnu, u fit-tieni lok waħda mit-talbiet tar-rikorrenti hi sabiex il-Qorti tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-istesss fond.

Il-konvenuti Josephine Cassar, Jane Sammut u Charlotte Sammut ukoll iressqu eċċezzjoni li huma m’humiex leġittimi kontradittURI. Din il-Qorti hija tal-fehma li din l-eċċezzjoni ma tistax tintlaqa u dan peress li għandhom interess fl-eżitu aħħari ta’ dawn il-proċeduri bħala ko-propjetarji ta’ anqas minn terz flimkien mar-rikorrenti.

L-Eċċezzjoni dwar il-Ħtieġa tal-Prova tat-titolu u l-ħtieġa li jiġi ppreżentat il-kuntratt tal-kiri.

Kopja tal-kuntratt tal-kera u kopja tal-kuntratt ta' l-akkwist da parti tal-awturi tar-rikorrenti ġew ippreżentati b'nota fis-26 ta' Awissu 2015.[16]

[16] Paġna 40 tal-proċess

Fir-rigward tat-titolu, l-Avukat Ġenerali jagħmel referenza għall-fatt li r-rikorrenti naqsu milli jippreżentaw kopja tad-dikjarazzjoni tal-*causa mortis* u għalhekk ir-rikorrenti naqsu milli jippruvaw li għandhom it-titolu. Fil-fehma tal-Qorti tali sottomissjoni ma hiex legalment fondata. Din odjerna m'hijiex l-azzjoni ta' *actio reivindicatoria* iżda azzjoni fejn il-propjetarji, anke jekk huma sidien ta' terz indiviż tal-fond in kwistjoni, qegħdin jadixxu l-Qorti u jitolbu li d-drittijiet tagħhom jiġu protetti..

Fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 50/2015JRM) din il-Qorti diversament presjeduta qalet hekk

> "Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni [u bl-istess ħsieb tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol] m`għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet waħda ta` rivendika (Kost. 27.3.2015 fil-kawża fl-ismijiet ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et***). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista` jieqaf għall-pretensjonijiet ta` ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun."

Din il-Qorti tasal għall-fehma li kien muri mir-rikorrenti matul il-mori tal-kawża illi huma għandhom titolu tajjeb għall-fond de quo, liema titolu jagħtihom il-jedd li mhux biss jesiġu t-tgawdija tal-istess iżda wkoll li jitolbu l-ħarsien tal-jeddijiet fundamentali tagħhom u l-fatt li huma propjetarji ta' terz indiviż biss tal-proprjetà in kwistjoni ma jxejjen xejn il-fatt li huma għandhom kull jedd jiddefendu d-drittijiet tagħhom kif mistħoqq.

Fi kwalunkwe każ il-Qorti tosserva li l-fatt mhux kontestat li l-każin ilu jħallas il-kera għal żmien twil lir-rikorrenti, fost il-ko-propjetarji l-oħra, ixejjen l-argument tal-Avukat Ġenerali u dan peress li jikkostitwixxi indikazzjoni qawwija li l-każin jirrikonoxxi d-dritt tal-istess li jipperċipixxu l-kera tal-fond, u li sal-preżentata tal-proċeduri odjerni ma jirriżultax li kien hemm kontestazzjoni fir-rigward.

Għaldaqstant din l-eċċezzjoni qiegħda tiġi miċħuda.

L-Eċċezzjoni li hemm Liġi li Tipprovdi Rimedju Ordinarju

B'dawn l-eċċezzjonijiet (ir-raba' u l-ħames) l-Avukat Ġenerali qed jistieden lil din il-Qorti biex tiddeklina milli teżerċita l-ġurisdizzjoni kostituzzjonali tagħha a tenur tal-proviso tal-Artikolu 4(2) tal-Kap 319 u tal-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li hemm liġi ordinarja li tipprovdi tħaris tal-jeddijiet tar-rikorrenti.

Kif ġie ikkunsidrat fid-deċiżjoni **Tonio Vella vs. Kummissarju tal-Pulizija et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-5 ta' April 1991, jidher ċar li l-leġislatur ma riedx li jistabbilixxi bħala prinċipju assolut fil-liġi Kostituzzjonali tagħna li qabel ma persuna tadixxi lil din il-Qorti fil-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha, għandha dejjem u tassattivament teżegwixxi r-rimedji kollha disponibbli taħt il-liġi ordinarja, inklużi dawk ir-rimedji li ma jkunux raġonevolment mistennija li jipprovdu rimedju effettiv. Il-Qorti għandha diskrezzjoni wiesgħa ħafna dwar l-eżerċizzju *o meno* tal-ġurisdizzjoni Kostituzzjonali tagħha. Ovvjament, tali diskrezzjoni għandha tintuża ġustament u raġonevolment.

Il-Qorti Kostituzzjonali f'diversi okkażjonijiet daħlet fil-fond tal-prinċipji applikabbli sabiex jiġi determinat jekk hemmx rimedju ordinarju. Fost dawn wieħed isib il-kawża fl-ismijiet **Dr Mario Vella noe 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 għal 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' illegalita' 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 tikkunsidra 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 il-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."

Il-parti li tallega li ma ġewx eżawriti r-rimedji ordinarji li jistgħu jkunu disponibbli għandha l-oneru li tissodisfa lill-qorti li r-rimedju indirizzat kien wieħed effettiv.. Il-konvenut Avukat Ġenerali jeċċepixxi li l-Artikoli 3 et seq tal-Kapitolu 69 (Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-Kiri ta' Bini) jipprovdi rimedju ordinarju. Kif ben indikat mir-rikorrenti, talba għal pussess lura ta' fond tista' tiġi milqugħa *"jekk il-kerrej, fil-kors tal-kiri ta' qabel, ma jkunx ħallas puntwalment il-kera li kellu jagħti, jew ikun għamel ħsara ħafna fil-fond, jew xort'oħra ma jkunx esegwixxi l-kondizzjonijiet tal-kiri, jew ikun uża l-fond xort'oħra milli għall-iskop li l-fond ikun ġie lilu mogħti b'kiri, jew ikun issulloka l-fond jew ittrasferixxa l-kiri mingħajr il-kunsens espress ta' sid il-kera"* (Artikolu 9 (a) tal-Kapitolu 69) jew jekk is-sid irid il-fond għalih iżda din ma tapplikax għal ħanut. Xejn minn dan ma jidher li seħħ u għalhekk rimedju quddiem il-Bord sabiex ir-rikorrenti jieħdu l-fond lura ma jidhirx li għandhom. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-għoli tal-kera, il-Bord għandu jagħti l-permess biss jekk is-sidien ikunu obbligati jagħmlu xi xogħlijiet fil-fond jew jekk il-kera ġdida ma tkunx iżjed minn 40% mill-kera ġusta li biha l-fond kien mikri jew setgħa jinkera f'kull żmien qabel l-4 t'Awwissu 1914 (Artikolu 4 tal-Kapitolu 69).

Dan il-punt ġie kkunsidrat diversi drabi mill-Qrati nostrana fosthom minn din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Generali et** (Rik Kost 79/17JZM) deċiża fit-30 ta' Mejju 2019[17] fejn il-Qorti wara li rat il-provvedimenti surreferiti kif ukoll irreferiet għall-ġurisprudenza kostanti, tqis illi l-fatt li r-rikorrenti ma ħadux passi oħra, għajr għall-proċedimenti tal-lum, ma jnaqqas xejn mid-dritt tal-azzjoni tagħhom. L-għan ewlieni ta` proċedimenti ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali huwa li l-persuna illi tkun qed iġġarrab ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha tingħata rimedju effettiv u mingħajr dewmien. Hija ġurisprudenza stabbilita illi, anke jekk proċedimenti kostituzzjonali huma ntiżi biex ikun straordinarju, ċittadin li jilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu m'għandux ikun obbligat ifittex rimedju ordinarju, jekk ir-rimedju li jista' jingħata ma jkunx effettiv sabiex jindirizza l-ilment tiegħu.

Fis-sentenza li tat fis-27 ta` Marzu 2015 fil-kawża fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Generali et** il-Qorti Kostituzzjonali għamlet l-osservazzjoni illi:

> "Dwar il-materja ta` awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropeja fil-kawza **Ghigo v. Malta** [Appl. 31122/05 –para.66] osservat :
>
> *"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises.... However it has not been shown by any concrete examples from domestic law and practice that this remedy would have been an effective one.""*

---

[17] Appellata

In vista tas-suespost, fil-fehma ta' din il-Qorti l-allegati vjolazzjonijiet surreferiti ma kinux ser ikunu indirizzati bir-rimedju ordinarju waħdu, billi mhux qed jintalab biss żieda tal-kera u riprezza tal-fond, imma qed jiġi allegat li l-liġi viġenti tilledi d-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom.

Ratione temporis - Artikolu 7 tal-Kap. 319 u Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni.

Is-sitt u s-seba' eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali hija identika għas-seba' u t-tmien eċċezzjoni tal-Partit u Kumitat Laburista u ċioe li l-azzjoni ma tistax titressaq stante li l-lokatizzju seħħ qabel 1987 u għalhekk hija protetta bl-**Artikolu 7 tal-Kapitolu 319** (Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea) u hija protetta wkoll bl-**Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni** peress li l-lokazzjoni seħħet qabel l-1962. Nonostante li jittrattaw artikoli differenti, r-raġunament għall-applikazzjoni o meno ta' dawn l-artikoli hija l-istess.

Dawn l-artikoli jipprovdi s-segwenti b'mod rispettiv:

> **7.** Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba'Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4.
>
> **47.** (9) 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) u li ma –
> (a) iżżidx max-xorta ta' proprjetà li jista' jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;
> (b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista' jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
> (ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew
> (d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta' din il-Kostituzzjoni.

In tema legali, issir referenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fil-kawża fl-ismijiet **Raymond Cassar Torreggiani et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 1/2012JRM) deċiża fil-11 ta' Frar 2015[18] fejn ġie spjegat li

> "huwa aċċettat li fejn il-ksur jibqa' jseħħ jew fejn il-qagħda li ġġib magħha l-ksur tal-jedd fondamentali ma tkunx waħda istantaneja (Kost. 10.10.2003 fil-kawża fl-ismijiet **Francis Bezzina Wettinger et v. Kummissarju tal-Artijiet**; u Kost. 28.2.2005 fil-kawża fl-ismijiet **Attilio Ghigo v. Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali et** fost oħrajn) , allura minkejja li l-ġrajja setgħet seħħet qabel id-dati msemmija, l-Qorti xorta waħda tista' tqis u tistħarreġ il-ksur jekk il-qagħda tibqa' ttul wara (Ara, b'eżempju, Kost. 28.12.2001 fil-kawża fl-ismijiet **Cachia v. Avukat Ġenerali et** (Kollez. Vol: LXXXV.i.615)). Ta' min jgħid hawnhekk li din il-kwestjoni tqajmet ukoll quddiem il-Qorti ta' Strasbourg f'każijiet imressqin kontra Malta u dik il-Qorti sabet li, ladarba d-dikjarazzjoni magħmula mill-Gvern Malti f'April tal-1987 kienet b'effett retrospettiv, allura l-istħarriġ li dik il-Qorti tista' tagħmel imur lura għall-1967, jiġifieri meta l-Konvenzjoni kienet ratifikata mill-Parlament Malti (Ara, b'eżempju, Q.E.D.B. 8.4.2008 fil-kawża fl-ismijiet **Bezzina Wettinger et v. Malta** (Applik. Nru. 15091/06) §54 u Q.E.D.B. 5.4.2011 fil-kawża fl-ismijiet **Gera de Petri Testaferrata Bonici Għaxaq v. Malta** (Applik. Nru. 26771/07) §38);"

Il-Qorti Kostituzzjonali, fis-sentenza finali taghha moghtija fid-29 ta' April 2016 ikkonfermat dak fuq premess:

> "27. A skans ta' ripetizzjoni, din il-Qorti taghmel referenza ghall-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti in meritu inkluz ir-referenzi taghha ghall-gurisprudenza patria u dik Ewropea, u tabbraccjahom bhala taghha. Huwa palezi illi l-allegata vjolazzjoni tal-jeddijiet tar-rikorrenti ghadha ghaddejja in kwantu l-effetti kollha emananti mill-kirja ikkreata ex lege bl-Att XXIII tal-1979 ghadhom ezistenti sal-gurnata tal-lum, u ghalhekk l-aggravju mressaq ....ma ghandu ebda fondament fid-dritt."

L-ilment kostituzzjonali li qed iressqu r-rikorrenti bl-istanza tagħhom huwa l-konsegwenza li, skonthom huma baqgħu iġarbu bħala effett tat-tħaddim tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Dawn l-effetti baqgħu jipperduraw sal-prezent. Ghalhekk il-lezjoni hija waħda kontinwa li għadha eżistenti sallum. Tal-istess fehma kienet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza tagħha **Sean Bradshaw u oħrajn v Malta** (Appl. Nru 37121/15) mogħti fit-23 t'Ottubru 2018:

> "27. The Court reiterates that its jurisdiction *ratione temporis* covers only the period after the ratification of the Convention or its Protocols by the respondent State.

[18] Ara wkoll **Av. Frank B.Testa noe et vs. L-Onor. Prim Ministru et** (Rik Kost 68/2012 JRM) deċiża fil-25 t'Ottubru 2016.

From that date onwards, all of the State's alleged acts and omissions must conform to the Convention or its Protocols and subsequent facts fall within the Court's jurisdiction even where they are merely extensions of an already existing situation (see, for example, *Bezzina Wettinger and Others v. Malta*, no. 15091/06, § 52, 8 April 2008)."

In vista ta' l-insenjamenti hawn fuq kwotati, din il-Qorti tgħaddi sabiex tirrispinġi dawn l-eċċezzjonijiet.

L-Eċċezzjoni li l-Ftehim sar b'mod volontarju mill-awturi tar-rikorrenti

Din hija eċċezzjoni oħra li ġiet sollevata kemm mill-Avukat Ġenerali kif ukoll mill-Partit u Kumitat Laburista. Huwa pertinenti li ssir referenza għal-liġi li kienet viġenti dak iż-żmien li ġie ffirmat il-kuntratt ta' kera.. Dawn ġew miġbura u elenkati fis-sentenza **Anna Galea et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 15/2013JA) mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fit-8 ta' Frar 2019:

"**L-Att I tal-1925**: *"An Act to make special temporary provisions respecting rent and the conditions in re-letting immovable urban property"* kien il-liġi tal-kera li kienet teżisti fiż-żmien li saret il-kirja lill-każin konvenut. Dan l-Att kien wieħed temporanju u validu sal-31 ta' Diċembru 1927. Skont l-Artikolu 3 ta' dan l-Att, f'każ li s-sid tal-post kien ikun irid jieħu lura l-proprjeta' jew jgħolli l-ammont ta' kera, kellu jibgħat ittra uffiċjali lill-inkwilin xahar qabel l-iskadenza tal-kera. Fin-nuqqas, *ai termini* tal- Artikolu 1289 tal-Ordinanza VII tal-1868 – illum l-Artikolu 1536 tal-Kodiċi Ċivili – il-kirja kienet tiġġedded awtomatikament taħt l-istess kundizzjonijiet. L-Artikolu 4 tal-istess Att kien jagħti d-dritt lill-inkwilin li jikkontesta l-ittra uffiċjali tas-sid quddiem l-*"Arbitral Commission"*. L-Artikolu 6 kien jistipula illi l-Arbitral Commission:

"... shall in no case grant a prorogation or shall decide on the rent or on the conditions of the new lease for a period exceeding three years."

L-Att XXIII tal-1929: *"An Act to make temporary provisions respecting the rent and the conditions in re-letting immovable urban property and for purposes connected therewith"* imbagħad ħa post l-Att I tal-1925. L-Att XXIII tal-1929 kien ukoll wieħed temporanju u validu sal-31 ta' Diċembru 1933. Permezz ta' dan l-Att il-proċedura tal-ittra uffiċjali qabel l-għeluq tal-kirja tneħħiet. L-Artikolu 4 ta' dan l-Att kien jipprovdi li biex is-sid jgħolli l-kera jew ma jġeddidx il-kera kellu jikseb l-awtorizzazzjoni minn qabel tal-Bord li Jirregola l-Kera. Dan l-Att jikkontrasta sew mal-Att 1 tal-1925, in kwantu bl-Att XXIII tal-1929 issa ġie li huwa s-sid li jrid imur quddiem il-Bord li Jirregola u l-Kera u jitlob li l-kera ma tiġġeddidx (jekk juri li l-inkwilin ma kienx qed iħallas il-kera jew li hu jew l-axxendenti / dixxendenti tiegħu kellhom bżonn il-post għall-użu personali tagħhom) u mhux l-inkwilin li

jikkontesta l-ittra uffiċjali tas-sid u jitlob lill-Arbitral Commission biex tiġġeddidlu l-kera jew li ma togħliex il-kera.

L-Ordinanza XXI tal-1931: *"Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-kiri ta' bini"* ħadet post l-Att XXIII tal-1929. Din l-Ordinanza għalkemm intiża bħala miżura temporanja sal-31 ta' Diċembru 1933, sussegwentement ġiet definittiva. (Oriġinarjament kienet il-Kap 109 tal-Liġijiet ta' Malta, u llum hija l-Kap 69).

Bl-Att V tal-1955 ġie emendat l-Artikolu 2 tal-Ordinanza (dwar tifsir ta' kliem li jinsab fl-Ordinanza) b'mod li l-każini ġew speċifikatament inklużi fit-tifsira ta' *"ħanut"*."

Kif ġie ritenut aktar 'l fuq l-iskrittura li daħlu fiha l-awturi tar-rikorrenti kienet iffirmata fl-1951 fejn kien hemm is-segwenti qbil: "dan il-lokal jintuża bhala hanut jew business premises iżda l-imsemmija ahwa Mizzi jippromettu u jobbligaw ruhhom li jaghtu l-fakolta' lill-imsemmija Sciberras, Scerri u Gatt, nomine, li jużaw l-istess lokal mhux biss bhala hanut iżda wkoll ghal kull skop iehor, jkun li jkun, li l-imsemmija kerrejja, nomine jkunu jixtiequ u jridu jużawh".[19] Dan magħdud l-awturi tar-rikorrenti kienu konxji li ser jintuża bħala każin għal skop politiku u dan jikkonfermah kemm Renald Falzon kif ukoll Isabelle Mercieca waqt ix-xhieda tagħhom. Renald Falzon fix-xhieda tat-30 ta' Novembru 2017 jgħid hekk:

Dr. Robert Abela: [...] Ha nigi mill-ewwel ghall-kwistjoni li qed nitkellmu dwarha f'din il-kawza. Hemm kuntratt tan-1951 li huwa esebit in atti digá fejn il-partit, fejn il-Kazin Laburista ta' Hal-Qormi kien ha l-koncessjoni favur tieghu. Ic-cirkostanzi ta' x'kienu dakinhar, naturalment inti ma nahsibx li kont twelidt dakinhar ghadek, peró minn dak li taf inti, x'kienu?

Xhud: Mela, l-informazzjoni li dejjem tawni min kien hemm qabbli, dejjem tkellimna u dan, kien li l-kazin kien inghata, kien ghadda lill-partit, bhala kazin politiku biex jintuza, kienu jaf il-persuna li ghaddietu li l-partit kien jaf li m'ghandhomx fejn jiltaqghu, u tahom, b'rispett lejn il-mexxej dak iz-zmien, Duminku Mintoff, kien ghaddhielhom il-kazin biex juzawh bhala kazin politiku.

Dr. Robert Abela: Jidher fil-fatt li s-sinjuri qeghdin jaqblu. Nodding, nodding. [...][20]

[...]

Dr. Robert Abela: Ha nerga' niehdok lura ghall-koncessjoni originali tan-1951. Inti spjegajtli li kien hemm dan il-kuntrattur li kien ghaddieh lill-Perit Mintoff. F'liema kuntest kien ghaddihulu lill-Perit Mintoff?

---

[19] *ibid.*

[20] Paġni 413 – 414 tal-proċess.

Xhud: Kien ghaddihulu biex jintuza bhala kazin politiku. Dik l-informazzjoni li ghandi jien, ghax ma kellhomx fejn jiltaqghu l-kumitat ta' Hal-Qormi, u ma kellhomx fejn ilaqqghu n-nies ta' Hal-Qormi.[21]

Min-naħa tagħha Isabelle Mercieca waqt il-kontro-eżami tas-7 ta' Frar 2018 xehdet hekk:

Xhud: Illi hemmhekk kienet as a social club. Kien talabulhom Mintoff.

Dr. Robert Abela: Min taf inti, ok ha mmur, kien talabulhom Mintoff ghidt inti. U tikkumbaca,

Xhud: U dil-bicca xoghol ghal sentejn.

Dr. Robert Abela: kien talabulhom Mintoff u tikkumbacja ma' dak li xehed digá Renald Falzon. [...][22]

Għaldaqstant huwa ċar għal din il-Qorti li meta sar il-kuntratt l-użu tiegħu kien ser ikun ta' każin u kif ġie spjegat il-kelma każin daħlet fid-definizzjoni ta' ħanut bl-Att V tal-1955. B'dan għalhekk li fl-1951 l-awturi ma kienux marbuta bl-Ordinanza XXI tal-1931 għaliex ma kienx ikopri wkoll każini. Dan iwassal sabiex jingħad li meta l-awturi daħlu volontarjament għal kuntratt huma ma kienux marbuta b'dik il-liġi iżda ġew marbuta biha sussegwentement bid-dħul fis-seħħ tal-Att V tal-1955, meta l-kuntratt kien għadu in vigore u biż-żieda l-ġdida huma ġew *ex lege* marbuta li jibqgħu jġeddu l-kirja oriġinali mingħajr ma kellhom ebda kontroll.

Barra Kapitolu 69, referenza ssir ukoll għal provedimenti oħra li jirregolaw il-kiri fosthom l-Artikolu 1531J kif ukoll l-Avviż Legali 195 tal-2014. Bl-Att X tal-2009 (Att biex jemenda l-Kodiċi Ċivili) diversi kienu l-emendi li saru fil-liġi tal-kera, madanakollu l-każini baqgħu regolati mil-liġi kif kienet qabel tali emendi (Art. 1531J) u *inoltre* ġie speċifikat illi anke jekk parti minn fond mikri bħala każin tiġi utilizzata għal skop ta' qligħ, il-fond m'għandux jitqies bħala wieħed kummerċjali (Art. 1525(3), proviso).

L-Artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili, qabel saru l-emendi bl-Att XXVII tal-2018, kien jaqra hekk:

Fil-każ ta' fond mikri lill-entità u wżat bħala każin qabel l-1 ta' Ġunju 1995 inkluż iżda mhux limitat għal entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, meta l-kirja tkun mogħtija għal żmien determinat u fl-1 ta' Jannar, 2010 ikun għadu

[21] Paġna 416 tal-proċess.
[22] Paġna 444 tal-proċess.

għaddej iż-żmien oriġinali di fermo jew di rispetto u ma tkunx għadha ġiet imġedda awtomatikament bil-liġi, f'dak il-każ għandu japplika dak iż-żmien determinat fil-kuntratt. Fil-każijiet l-oħra kollha meta l-kirja tkun saret qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi u d-definizzjonijiet kollha kif kienu fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995:

Iżda minkejja kull ħaġa li hemm fil-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni jista' joħroġ regolamenti minn żmien għal żmien biex jirregola l-kondizzjonijiet tal-kirjiet ta' każini sabiex jinstab bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid, tal-inkwilin u l-interess pubbliku.

L-**Artikolu 1525 (3)** tal-istess Kodiċi jipprovdi li:

Għall-finijiet ta' dan it-Titolu:

"fond kummerċjali" tfisser fond urban li mhuwiex dar residenzjali u li hu mikri primarjament sabiex minnu ssir attivita' għal skopijiet ta' qligħ u fost oħrajn jinkludi, uffiċċju, klinika, fond mikri għall-bejgħ ta' oġġetti jew merkanzija bl-ingrossa jew bl-imnut, posta fis-suq, maħżen u fond b'liċenza għall-bejgħ ta' oġġetti, imbejjed, spiriti jew ħwejjeġ ta' ikel jew ta' xorb, sala għal rappreżentazzjoni jew fond ieħor prinċipalment użat għal xi arti, sengħa jew professjoni:

Iżda fond mikri lil soċjetà jew mikri lil entità mużikali, filantropika, soċjali, sportiva jew politika, użat bħala każin, ma għandux jitqies bħala fond kummerċjali ukoll jekk parti minnu hi utilizzata għal skop ta' qligħ;

"każin" tfisser kull każin reġistrat bħala hekk mal-Kummissarju tal-Pulizija skont id-dispożizzjonijiet xierqa tal-liġi."

Finalment, referenza ssir ukoll għall-**Avviż Legali 195 tal-2014 (Liġi Sussidjarja 16.13 Regolamenti Dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini)** jipprovdi għal żieda fil-kirjiet tal-każini b'effett retroattiv mill-1 ta' Jannar 2014. Dan l-avviż ħareġ in forza tat-tieni parti tal-Artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili. L-avviż jaħseb għal awment perjodiku fil-kera f'każijiet ta' każini bħal dak in kwistjoni. L-avviż jikkontempla żieda ta' 10% fil-kera fuq is-sena preċedenti għal perjodu li jestendi mis-sena 2014 sas-sena 2016, żieda ta' 5% għal perjodu li jestendi mis-sena 2017 tas-sena 2023, u żieda skont l-indiċi tal-inflazzjoni mis-sena 2024 'il quddiem. L-avviż jipprovdi wkoll li, mis-sena 2015 fejn l-inkwilini jwettqu xi attività ekonomika [bħal każ odjern fejn il-każin għandu introjtu minn faċilitajiet ta' bar] is-sidien ingħataw il-jedd li jitħallsu 5% fuq id-dħul annwali, eskluż dħul derivanti minn attivitajiet ta' ġbir ta' fondi jew filantropiċi.

Għal kull buon fini għandu jiġi osservat li b'applikazzjoni ta' dawn il-provvedimenti għal każ de quo, huwa manifest li l-kirja tal-fond lil Kumitat Laburista ta' Ħal Qormi hija waħda minn dawk il-"każijiet l-oħra kollha" ta' qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u fl-1 ta' Jannar 2010 ma kinitx għadha fit-terminu oriġinali tagħha *di fermo* jew *di rispetto*. Sussegwentement, il-kirja baqgħet mhux liberalizzata u tibqa' tapplika għaliha l-liġi fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

In tema legali, issir referenza għal ġurisprudenza ta' din il-Qorti diversament preseduta fl-ismijiet **Evelyn Montebello et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 22/2013AE) deċiża fis-7 t'Ottubru 2016[23]:

> "Bejn ir-rikorrenti u l-gvern m'hemmx qbil dwar jekk, qabel l-Att V tal-1955, każini kellhomx protezzjoni taħt il-Kap. 69. Il-gvern isostni li qabel l-Att V tal-1955 każini kienu inkużi fit-tifsira ta' fond. Skond l-artikolu 2 tal-Kap. 69, il-kelma fond tfisser "bini", u għalhekk tinkludi każin. F'dik il-liġi m'hemmx provvediment li espressament jgħid li tapplika biss għad-djar ta' abitazzjoni u ħwienet. Fil-fatt l-għan tal-liġi kien "Biex tħassar u tagħmel isseħħ mill-ġdid b'emendi l-liġi li tirregola l-Kera ta' Bini". Il-qorti taqbel mat-teżi tal-gvern. Bl-Att V tal-1955 il-kelma każin ġiet inkluża fit-tifsira ta' ħanut. Dan wassal għal sitwazz-joni fejn per eżempju sid il-kera ma setax jitlob lura r-ripreża tal-fond għall-użu personali tiegħu (ara artikolu 9(*b*) tal-Kap. 69).
>
> [...]
>
> Il-qorti żżid li meta ġie promulgat il-Kap. 69 permezz tal-Ordinanza XXI tal-1931, fil-parti Definitions (Artikolu 2), jingħad: *"the expression premises means any urban immovable property"*. Kliem li fil-fehma tal-qorti jikkonferma li l-kirja ta' każin kienet regolata mill-istess liġi.
>
> Minkejja din il-konsiderazzjoni jibqa' l-fatt li, meta saret il-kirja fl-1926, Kap. 69 ma kienx jeżisti. Il-gvern għamel riferenza għall-Att numru I tal-1925 bħala argument li, meta kienet saret il-kirja, l-inkwilin kien diġà jgawdi minn protezzjoni. Però dak l-Art kien intiż biex jagħmel biss *"special temporary provisions respecting rent and the conditions in reletting immovable urban property*". Att li kien japplika *"to any letting of immovable urban property, and shall hold good until the 31st December 1927*". B'dik il-liġi l-inkwilin kien ingħata ċertu protezzjoni (ara artikolu 4), iżda dan kien għal żmien definit. Imbagħad permezz tal-Att XXIII tal-1929 (*The Urban Rent Regulation Act*) fil-każ ta' kiri ta' bini l-inkwilin kompla jingħata iktar protezzjoni, iżda l-artikolu 3 kien jipprovdi li *"This Act shall continue in force until the 31st day of December 1933"*. Eventwalment, daħlet fis-seħħ l-Ordinanza XXI tal-1931 (Kap. 69) li rrevokat l-Att XXIII tal-1929.

[23] Ikkonfermata fil-mertu mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018.

> F'artikolu 3 ta' dik l-Ordinanza wkoll kien jingħad li kellha tibqa' fis-seħħ sal-31 ta' Diċembru 1933, però eventwalment il-kontroll ma baqax wieħed temporanju iżda sar indefinit. Għalhekk kien biss wara li saret il-kirja li t-tiġdid tal-kirja u l-mod kif tiġi awmentata l-kera ġew imposti mil-liġi għal żmien indefinit. Dan irrispettivament ta x'kienet il-volontà tas-sid. Għalhekk il-każ in eżami m'huwiex bħal kawża Sean Bradshaw *et v.* L-Avukat Ġenerali, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-6 ta' Frar 2015. Ladarba l-protezzjoni ndefinita lill-inkwilin ġiet introdotta fi żmien meta l-kirja kienet diġà teżisti favur l-għaqda mużikali intimata, il-gvern m'għandux raġun jargumenta li "r-rikorrenti għażlu volontarjament li jassoġġettaw ruħhom għad-disposizzjonijiet tal-liġi speċjali tal-kera". Żgur li fiż-żmien li l-fond ingħata b'kera sid il-kera ma setax jipprevedi li ser tidħol liġi li għal żmien indefinit tirrestrinġi l-awment tal-kera u li l-inkwilin jibqa' jgawdi l-kera."

Għar-raġunijiet mogħtija f'dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-qorti ma taqbilx illi s-sitwazzjoni li jinsabu fiha r-rikorrenti kienet sitwazzjoni li ġabu b'idejhom l-awturi tar-rikorrenti. Kif ingħad aktar 'il fuq il-kirja nħolqot fl-1951 meta sid-il kera ma kienx marbut li jkompli jġedded il-kiri għal żmien indefinit stante li ma kinitx tkopri każini, u għalhekk ma jistax jingħad illi meta krew il-fond fl-1951 l-awturi tar-rikorrenti kienu liberament irrinunzjaw għall-jedd tagħhom li jieħdu lura l-fond fi tmiem il-kiri jew li jbiddlu l-kundizzjonijiet tal-kiri oriġinali, fosthom li jgħollu kera. Għaldaqstant l-eċċezzjoni 3.2 tal-Avukat Ġenerali u l-ħdax-il eċċezzjoni tal-konvenuti Partit u Kumitat Laburista qegħdin jiġu miċħuda.

Artikolu 12 tal-Kapitolu 249 (Att dwar l-Interpretazzjoni)

Il-Partit u Kumitat Laburista jeċċepixxi li l-effetti tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 249 jinnewtrallizzaw u jġibu fix-xejn l-azzjoni tar-rikorrenti. Nonostante li tressqet din l-eċċezzjoni l-imsemmi konvenut naqas milli jressaq s-sottomissjonijiet tiegħu fuq dan il-punt u jispjega l-għan ta' din l-eċċezzjoni u għalhekk il-Qorti tifhem li dan il-konvenut mhux qiegħed jinsisti fuq din l-eċċezzjoni. Dan magħdud il-Qorti sejra tqis b'mod brev x'jirregola dan l-artikolu u l-applikazzjoni tiegħu o meno għal każ odjern.

L-imsemmi Artikolu 12 jipprovdi is-segwenti:

> (1) Meta xi Att mgħoddi wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Atti ħassar xi liġi oħra, kemm-il darba ma jidhirx ħsieb kuntrarju, t-tħassir m'għandux –
>
> (a) jerġa' jġib fis-seħħ xi ħaġa li ma tkunx fis-seħħ jew lima tkunx teżisti fiż-żmien li fih iseħħ it-tħassir;
> (b) jolqot it-tħaddim ta' xi liġi qabel ma kienet hekk imħassra jew xi ħaġa magħmula jew li tħalliet issir taħt xi liġi hekk imħassra;
> (ċ) jolqot xi dritt, privileġġ jew responsabbiltà miksuba jew meħuda taħt xi leġislazzjoni hekk imħassra jew li ġejja minn xi leġislazzjoni bħal dik;

(d) jolqot xi penali, konfiska jew piena li wieħed seta' jeħel dwar xi reat li jkun sar kontra xi liġi hekk imħassra, jew xi responsabbiltà għal xi penali, konfiska jew piena bħal dawk;
(e) jolqot kull stħarriġ, proċedimenti legali, jew rimedju dwar xi dritt, privileġġ, obbligazzjoni, responsabbiltà, penali, konfiska, jew piena kif intqal qabel, u kull stħarriġ, proċedimenti legali, jew rimedju bħal dawk jistgħu jinbdew, jitkomplew, jew jiġu nforzati, u kull penali, konfiska jew piena bħal dawk jistgħu jiġu mposti, bħallikieku l-Att li jħassar ma jkunx għadda.

(2) Meta Att, sew jekk mgħoddi qabel jew wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, jemenda xi Att ieħor mgħoddi qabel jew wara l-bidu fis-seħħ ta' dan l-Att, jew xi dispożizzjoni ta' xi Att ieħor bħal dak, l-Att jew id-dispożizzjoni hekk emendati kif ukoll kull ħaġa li saret taħthom jew bis-saħħa tagħhom, għandhom, kemm-il darba ma jkunx jidher ħsieb kuntrarju, jkomplu li jkollhom effett sħiħ, u għandhom hekk jibqgħu jseħħu kif emendati, u suġġetti għat-tibdil magħmul, bl-Att li jemenda.

(3) Għall-finijiet tas-subartikolu (2) "emenda" tfisser u tinkludi kull emenda, modifika, tibdil, alterazzjoni, żieda jew tħassir tkun liema tkun l-għamla jew il-mod li bihom isiru u jkunu kif ikunu mfissra, u tinkludi wkoll dispożizzjoni li biha Att jew dispożizzjoni tiegħu jkunu sostitwiti jew rimpjazzati, jew imħassra u sostitwiti jew imħassra u minflokhom issir dispożizzjoni differenti.

Mill-qari tal-atti tal-kawża jidher li dak li qed jilmentaw minnu r-rikorrenti huwa l-fatt li huma qatt ma kellhom rimedju għas-sitwazzjoni li sabu ruħhom fiha u li anke wara l-emendi tal-2009 u tal-2014 dawn baqgħu mingħajr rimedju. Għaldaqstant din il-Qorti ma tarax l-applikazzjoni ta' dan l-artikolu u għalhekk sejra tiċħad id-disa' eċċezzjoni tal-Partit u Kumitat Laburista.

Aċċettazzjoni tal-kera timporta rinunzja għad-dritt u għall-azzjoni

Qabel tgħaddi sabiex tikkonsidra l-mertu tal-azzjoni, hemm il-ħtieġa li tiġi kkunsidrata t-tieni eċċezzjoni ulterjuri sollevata mill-konvenuti Partit u Kumitat Laburista fis-7 ta' Frar 2018. Din hija fis-sens li l-aċċettazzjoni tal-kera iġib fix-xejn l-azzjoni stante li hemm rinunzja għad-dritt u għall-azzjoni.

Din il-Qorti ma tarax li tali eċċezzjoni hija fondata u dan għar-raġunijiet segwenti. Fl-ewwel lok mill-provi mressqa mill-Partit u Kumitat Laburista stess permezz ta' nota tas-27 t'Ottubru 2015 jirriżulta li Clothilde Borg aċċettat l-aħħar kirja tagħha għan-nom ta' ħutha fil-15 ta' Frar 2013, liema kirja kienet tkopri tat-13 ta' Frar 2014.[24] Fis-27 ta' Frar 2014, il-Kumitat Laburista ta' Ħal Qormi ippreżenta ċedola ta' depożitu stante li l-istess irrifjutat milli taċċetta l-kirja.[25] Mill-atti jirriżulta wkoll li s-sitwazzjoni

[24] Paġna 156 tal-proċess.
[25] Paġna 157 tal-proċess.

ta' rifjut baqgħet għaddejja żgur sat-30 ta' Jannar 2018, fejn ġiet depożitati ċedola oħra.[26] Fit-tieni lok Isabelle Mercieca fix-xhieda tagħha tat-28 ta' Ġunju 2018 hija ħalfet hekk:

> Dr. Eve Borg Costanzi: Mela, Sinjura, meta ntavolajtu l-kawza, intom ircevejtux kera minn dakinhar sallum?
>
> Isabelle Mercieca: Ahna qatt ma gbarniha mill-Qorti l-kera, qatt
>
> Qorti: Ok, jigifieri l-kera kienet tigi ddepozitata l-Qorti u intkom qatt
>
> Isabelle Mercieca: Qatt ma rtirajniha mill-Qorti[27]

Fit-tielet lok, il-Qorti tosserva li l-kirja qiegħda tiġi aċċettata mill-ko-propjetarji li m'humiex parti f'din l-azzjoni. Din il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti f'din l-azzjoni ma jistgħux jiġu marbuta mill-azzjoni tal-ko-propjetarji l-oħra tant li mill-atti jidher li r-rikorrenti u l-ko-propjetarji ilhom jirċievu kera separata mis-sena 2000[28]. In oltre lanqas jista' jingħad li kien hemm rinunzja tad-drittijiet tagħhom meta b'mod konsistenti r-rikorrenti baqgħu jirrifjutaw il-kera mis-sena 2014.

Fir-raba' lok il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw il-kera sal-2013 lanqas ma jfisser li kien hemm rinunzja għad-drittijiet tagħhom sabiex jipproċedi b'din l-azzjoni. F'dan l-ambitu ssir referenza għas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 39/2010) deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016 fejn ġie osservat li

> "60. Rigward it-tezi tal-intimati Griscti li, kemm l-awtur fid-dritt tar-rikorrenti kif ukoll l-istess rikorrenti, kienu volontarjament accettaw il-kera minghand l-intimati, dan il-fatt ma jista' jkun ta' ebda konfort ghat-tezi taghhom u m'ghandu jkun ta' ebda pregudizzju ghad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma jistax jitqies li dik l-accettazzjoni kienet wahda volontarja.
>
> 61. Fl-ewwel lok, jirrizulta pacifiku li r-relazzjoni lokatizzja baqghet tigi imposta fuqhom minn sena ghal sena b'mod obbligatorju, u fit-tieni lok, l-accettazzjoni tal-kera da parti tas-sidien tal-fond ma jistax ficcirkostanzi legalment titqies bhala rinunzja tad-drittijiet taghhom, ghax kif gie diversi drabi ritenut ir-rinunzji ghandhom jrrizultaw minn provi cari u univoci u kif osservat mill-Qorti Ewropea fil-kaz Zammit and Attard Cassar [ECHR Applic No: 1046/12 deciza fit-30 ta' Lulju 2015]:

[26] Paġna 493 tal-proċess.

[27] Paġna 501 tal-proċess.

[28] Paġni 145 u 146 tal-proċess.

"…waiving a right necessarily presupposed that it would be possible to exercise it. There was no waiver of a right in a situation where the person concerned had never had the option of exercising that right and thus could not waive it.""

Għaldaqstant fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad it-tieni eċċezzjoni ulterjuri tal-Partit u Kumitat Laburista.

Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta

Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jipprovdi s-segwenti:

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

(a) għall-ħlas ta` kumpens xieraq;

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

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

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

(2) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għat-teħid ta` pussess jew akkwist ta` proprjetà –

(a) bi ħlas ta` xi taxxa, rata jew drittijiet;

(b) bħala penali għal, jew bħala konsegwenza ta`, ksur tal-liġi, sew jekk bi proċeduri ċivili jew wara dikjarazzjoni ta` ħtija ta` reat kriminali;

(c) wara l-attentat ta` tneħħija tal-proprjetà barra minn jew ġewwa Malta bi ksur ta` xi liġi;

(d) bħala teħid ta` kampjun għall-finijiet ta` xi liġi;

(e) meta l-proprjetà tikkonsisti f`annimal meta jiġi misjub f`art ħaddieħor jew mitluf;

(f) bħala inċidentali għal kirja, liċenza, privileġġ jew ipoteka, *mortgage*, dritt, *bill of sale*, pleġġ jew kuntratt ieħor;

(g) bħala l-għoti jew l-amministrazzjoni ta` proprjetà għan-nom u għab-benefiċċju tal-persuna ntitolata għall-interess benefiċjarju fiha, proprjetà fi trust, proprjetà tal-għadu jew il-proprjetà ta` persuni dikjarati falluti b`sentenza jew

xort`oħra dikjarati falluti jew insolventi, persuni ta` moħħ marid, persuni mejta, jew għaqdiet korporati jew mhux korporati fil-kors ta` stralċ jew likwidazzjoni;
(h) fl-esekuzzjoni ta` sentenzi jew ordnijiet ta` qrati;
(i) minħabba li tkun fi stat perikoluż jew ta` ħsara għas-saħħa tan-nies, annimali jew pjanti;
(j) bħala konsegwenza ta` xi liġi dwar il-preskrizzjoni ta` azzjonijiet, preskrizzjoni akkwiżittiva, art abbandunata, teżor misjub, manumorta jew id-drittijiet ta` suċċessjoni kompetenti lill-Gvern ta` Malta; jew
(k) għal dak iż-żmien biss sakemm ikun meħtieġ għall-finijiet ta` xi eżami, investigazzjoni, kawża jew inkjesta jew, fil-każ ta` art, l-egħmil fuqha –
(i) ta` xogħol ta` konservazzjoni ta` ħamrija jew il-konservazzjoni ta` risorsi naturali oħra ta` kull xorta jew ta` rikostruzzjoni ta` ħsara tal-gwerra; jew
(ii) ta` żvilupp jew titjib agrikolu li s-sid jew okkupant tal-art ikun ġie mitlub, u jkun mingħajr skuża raġonevoli u legali rrofta jew naqas li jagħmel.

(3) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi safejn tipprovdi għall-għoti lill-Gvern tal-proprjetà ta` xi minerali, ilma jew antikitajiet ta` taħt l-art.

(4) Ebda ħaġa f`dan l-artikolu ma għandha tiftiehem li tolqot l-egħmil jew ħdim ta` xi liġi għat-teħid ta` pussess obbligatorju fl-interess pubbliku ta` xi proprjetà, jew l-akkwist obbligatorju fl-interess pubbliku u ta` xi interess fi jew dritt fuq proprjetà, meta dik il-proprjetà, interess jew dritt huwa miżmum minn għaqda korporata li hija mwaqqfa għal skopijiet pubbliċi minn xi liġi u li fiha ebda flejjes ma ġew investiti barra minn flejjes provduti minn xi leġislatura f`Malta.

L-intimat Avukat Ġenerali jirribatti li dan l-Artikolu japplika biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Isostni għalhekk illi sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid forzuż jew obbligatorju, persuna trid tiġi żvestita minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà, li mhux il-każ odjern fejn bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 u d-dispożizzjonijiet kollha li jirregolaw il-kera, ir-rikorrenti ma tilfux għal kollox id-drittijiet tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni. L-Avukat Ġenerali jsostni li l-miżura msemmija fil-liġi li qiegħda tiġi attakkata mir-rikorrenti, hija biss kontroll fl-użu u fit-tgawdija tal-proprjetà li ma twassalx għal deprivazzjoni totali tal-propjetà.

F'dan ir-rigward issir referenza għas-sentenza mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil vs. Tabib John Cassar et** (Rik Kost 33/2007), datata l-31 ta' Ottubru 2014:

"L-artiklu 37 tal-Kostituzzjoni jhares mhux biss kontra t-tehid tal-proprjeta shiha minghajr kumpens xieraq, b'mod li tinholoq sitwazzjoni fejn "is-sid originali gie zvestit u mnezza minn kull dritt li ghandu fuq dik il-proprjeta", izda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun" ma jittiehed minghajr kumpens xieraq;"

Mill-kliem tal-provvediment kostituzzjonali in eżami, indubbjament il-Leġislatur ried li tingħata interpetazzjoni wiesgħa għall-oġġett ta' teħid li jista' jkun "interess" jew "dritt" fi proprjetà "ta' kull xorta." Dan qiegħed jingħad ukoll fuq l-iskorta ta' dak li ntqal fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju, 2016 fil-kawża fl-ismijiet **Vincent Curmi et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 68/2010):

> "Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom."

Dan il-ħsieb reġa' ġie affermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 25/2013) tal-11 ta' Lulju 2016:

> "Din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tal-lum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tal-lum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni.'"

Għaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġurisprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċiment ta' kontroll ta' użu[29] iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat. Din il-Qorti tabraċċja l-konklużjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali fil-kawżi appena ċitati. Il-kontroll ta' użu tal-proprjetà previst mill-Kapitolu 69, Artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili u mill-Avviż Legali 195 tal-2014 (L.S. 16.13) għandu jiġi kkunsidrat ukoll taħt l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti qed tikkonkludi u tiddeċiedi illi ġie leż id-dritt tar-rikorrenti protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.

Allegat leżjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali

L-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi li

> Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.

[29] Ara M**ichael D'Amato noe vs. Awtorita tad-Djar et** (Rik Nru 104/2014) deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili (sede Kostituzzjonali) fis-6 t'Ottubru 2016.

Ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku ġu bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda d-disposizzjonijiet ta` qabel ma għandhom b`ebda mod inaqqsu d-dritt ta` Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta` taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

Ir-rikorrenti jsostnu wkoll li l-Kapitolu 69, Artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili u l-Avviż Legali 195 tal-2014 (L.S. 16.13) iċaħduhom mid-dritt tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif protetta bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Min-naħa l-oħra l-konvenut Avukat Ġenerali jeċċepixxi li l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x’inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Tali diskrezzjoni tal-Leġislatur ma’ għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. Ma hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jsostni l-intimat Avukat Ġenerali peress illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-liġijiet surreferiti rregolarizza sitwazzjoni ta’ natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b’dana però li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua propjetarji tal-fond in kwistjoni. L-Avukat Ġenerali jispjega li l-Artikolu 1531J tal-Kapitolu 16 u l-Avviż Legali 195 tal-2014 huma maħsuba sabiex jipproteġu l-ħajja soċjali preżenti f’dawn il-gżejjer. Isegwi li dan l-artikolu ma jistax jiġi klassifikat bħala wieħed mhux leġittimu.

Rigward l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll l-interpretazzjoni mogħtija mill-Qorti Ewropea għal dan l-Artikolu hu ormai kostanti fis-sens li:

“Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognizes that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, James and Others v. the United Kingdom, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in Sporrong and Lönnroth v. Sweden, 23

September 1982, § 61, Series A no. 52; see also Broniowski v. Poland [GC], no. 31443/96, § 134, ECHR 2004-V). Hutten-Czapska v Poland)."[30]

Dwar l-interess pubbliku, il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' **James v. Ir-Renju Unit** (21 ta' Frar 1985) spjegat:

"46. Because of their direct knowledge of their society and its needs the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is "in the public interest". Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property and of the remedial action to be taken (see, mutatis mutandis, the Handyside judgment of 7 December 1976,Series A no. 24, p. 22, para. 48). Here, as in other fields to which the safeguards of the Convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of "public interest" is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The Court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgment as to what is "in the public interest" unless that judgment be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the Court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measures under Article 1 of Protocol No. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted."[31]

Il-Qorti tqis li l-iskop soċjali m'għandux ikun l-unika konsiderazzjoni fiċ-ċirkostanzi u d-diskrezzjoni tal-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà m'għandhiex tkun mingħajr xkiel. Il-Qorti tikkonsidra li għandu jitqies mhux biss li s-sid qed jiġi mċaħħad mill-godiment tal-proprjetà tiegħu iżda wkoll aktar importanti l-estent taċ-ċaħda tiegħu minn dak il-godiment.

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetà tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll, u għalhekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-istess Protokoll. Iżda sabiex l-indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-Artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, magħmul fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi

[30] Appl. Nru. 35015/97 deciza fid-19 ta' Ġunju 2006.

[31] Ara wkoll **Gauci and others v. Malta** (Appl. Nru 57752/16) mogħtija fit-8 t'Ottubru 2019.

tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> "*56. In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No. 1, the Court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cited above, §57). In assessing compliance with Article 1 of Protocol No. 1, the Court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are "practical and effective". It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative,* ***administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, §54, ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above, §151).***"[32]

Dak li l-Gvern irid jiżgura huwa l-interess ġenerali taċ-ċittadin ma toħloqx piż żejjed fuq sid partikolari għax dan, bħala s-sid tal-proprjetà, għandu dritt għall-kumpens ġust għall-użu soċjali li l-gvern irid jagħmel mill-proprjetà tiegħu. Hu obbligu tal-gvern li joħloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu fejn jiltaqa' u jaqsam il-fehmiet politiċi tiegħu, u l-interess tas-sid li jieħu gwadann ġust mill-proprjetà tiegħu. Jekk il-gvern sejjer jirregola l-kera ta' każin, irid joħloq mekkaniżmu biex jara li l-interess tas-sid ma jkunx preġudikat.

Dan hu s-sens tad-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009, meta osservat li fejn l-istat joħloq sistema ta' *"forced landlord–tenant relationship for an indefinate time"*, irid jiġi assigurat li lis-sid jingħata kumpens li mhux *"manifestly unreasonable"*, kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma għandu jwassal li jagħti lis-sid *"only a minimal profit"*.

Fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-individwu

Fuq dan ir-rigward, il-Qorti tibda billi tagħmel referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Dottor Carmelo Vella et vs. Is-Segretarju tad-Djar et** (Rik Kost 802/1987) deċiża

[32] **Bradshaw and Others v. Malta** (Appl. Nru. 37121/15) deċiża 23 ta' Ottubru 2018. Ara wkoll Appl. Nru. 1046/12, **Zammit and Attard Cassar v. Malta** deċiża 30 ta' Lulju 2015.

mill-Qorti tal-Appell (sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Diċembru 1993 fejn ġie spjegat li

"L-interess partikolari ta' partit politiku, ta' xi assocjazzjoni kulturali jew sporitva, kazin jew club, proprju ghaliex huwa partikolari ma jistax ikun identifikat ma' l-interess pubbliku, komuni u generali, proprju ghaliex ma jistax l-interess generali jigi ridott ghall interess partikolari. Huma d-drittijiet privati, u mhux l-interess privat, li jistghu, u f'certi kazijiet ghandhom, ikunu materja ta' interess pubbliku. Pero` billi l-materja ta' l-interess tista' tkun l-istess wahda kemm privata u kemm pubblika, xorta ma tistax issir konfuzjoni bejn l-aspett pubbliku u l-aspett privat, ta' l-istess "interess"."

L-aktar sentenza riċenti mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta fir-rigward ta' każini, l-interess ġenerali u l-bilanċ meħtieġ hija dik fl-ismijiet **Anna Galea et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 15/2013JA) deċiża fit-8 ta' Frar 2019[33] fejn ġie meqjus

"[...] li wara l-protezzjoni li tagħti l-liġi lill-każini hemm skop soċjali u kulturali (dan huwa l-interess ġenerali li jiġġustifika l-interferenza tal-istat). Tqis ukoll pero' illi fuq in-naħa l-oħra tal-munita hemm is-sidien li qegħdin isofru telf kbir ta' flus minħabba l-protezzjoni li qed tingħata lill-każini, bħal fil-każ odjern. Iktar ma l-valur tal-proprjeta' u tal-kirjiet jogħlew, iktar ikun kbir tali telf, speċjalment tenut kont tal-fatt li l-każini tal-bliet u rħula Maltin ġeneralment jinsabu f'proprjetajiet ferm ċentrali, bħal fil-każ odjern. Ladarba l-istat jikkunsidra li l-każini huma ta' importanza soċjali u kulturali kbira, allura għandu jkun l-istess stat li jgħinhom u jinvesti fihom, u mhux jitfa tali piż unikament fuq iċ-ċittadin privat.

[...]

Inoltre l-protezzjoni li tingħata lill-każini baqgħet waħda indefinita. Għalkemm fir-rigward tal-kirjiet kontrollati tal-ħwienet huwa magħruf li l-protezzjoni hi sas-sena 2028, din id-dispożizzjoni ma tapplikax għall-każini, minkejja li jaqgħu fid-definizzjoni ta' "ħanut". **(ara s-sentenza "Montebello vs AG" (P.A. 7 t'Ottubru 2016).** Għalhekk is-sidien ta' fondi mikrija bħala każini għadhom fi stat ta' inċertezza fir-rigward ta' jekk qattx jistgħu jieħdu l-proprjeta' tagħhom lura."

Sentenza ewlenija oħra hija dik mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2010 fl-ismijiet **Philip Galea pro et noe vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** (Rik Kost 60/2006):

[33] Appelleta mhux dwar is-sejbin tal-ksur tad-dritt iżda limitatament dwar il-quantum tad-danni morali u danni pekunjari. L-appell deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ottubru 2019 fejn id-danni pekunjarji ġew awmentati minn €285,000 għal €480,000;

> "[...] l-appellant jirrikonoxxi illi wara s-sentenza li tat il-Qorti tal-Appell fil-kawza **Vella et v. Segretarju tad-Djar** fit-30 ta' Dicembru, 1993, li fiha gie deciz li l-interess partikolari ta' partit politiku ma jistax jitqies ekwivalenti ghall-interess generali, il-gurisprudenza baqghet ferma li tqis l-interess ta' partit politiku partikolari bhala mhux "skop pubbliku". Jargumenta, pero`, li hemm bzonn bidla ta' dan il-hsieb ghax il-fatt li bini jservi ghall-htigijiet ta' sezzjoni tal-popolazzjoni huwa skop pubbliku li jaghti validita` lit-tehid tal-pussess ta' dik il-proprjeta`.
>
> Din il-Qorti ma taqbilx ma' dan l-argument. Hu veru li f'pajjjiz demokratiku l-pluralita` ta' partiti politici hija necessarja ghall-izvilupp demokratiku ta' dak il-pajjiz, pero`, l-interess ta' <u>kull</u> partit hu necessarjament partiggjan, peress li l-iskop tieghu hu li jattira kemm jista' jkun membri ghal fehma politika u socjali tieghu. Ma jistax jinghad li l-interess ta' sezzjoni mill-pubbliku, huwa ekwivalenti ghall-interess generali, specjalment fil-kamp politiku meta nies ta' fehma opposta jikkontradicu lil xulxin. Skop socjali jew kulturali jolqot firxa differenti ta' nies, anke jekk ikun hemm persuni li ma jinteressawx ruhhom f'attivitajiet ta' din ix-xorta, pero`, skop politiku <u>partiggjan</u> necessarjament hu intiz biex jolqot l-interess partikolari ta' dak il-partit politiku. [...] L-interess pubbliku qatt ma jista' jirreferi ghal interess essenzjalment privat, u l-interess hu dejjem privat meta ma ghandux applikazzjoni ghall-generalita` tac-cittadini, tal-universalita` tal-pubbliku fl-Istat, u dan ghaliex jekk ma jigix precizat sew il-kuncett ta' nteress pubbliku, dan jista' jintuza biex jimmina d-drittijiet u l-libertajiet fundamentali tal-bniedem kif protetti bil- Kostituzzjoni u bil-Konvenzjoni Ewropea. Din il-Qorti ma tarax li ghandha tiddipartixxi mill-posizzjoni li qed jiehdu l-qrati taghna fis-sens li jqisu mhux fl-interess generali t-tehid ta' proprjeta` jew it-tehid ta' pussess ghal skop partikolari ta' partit politiku."

Din il-Qorti ma tarax li għandha tiddipartixxi minn dan it-tagħlim u tgħaddi sabiex tqis li bil-liġijiet viġenti l-istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tar-rikorrenti.

Sproporzjon

Jonqos li jiġi kkunsdrat jekk hemmx sproprozjon bejn il-kera li qegħdin jieħdu r-rikorrenti bħalissa għal ma dak li attwalment huwa possibbilment li jieħdu illum il-ġurnata. L-awment fil-kera tal-Każini ġiet regolata riċentement permezz tal-**Avviż Legali 195 tal-2014 (L.S. 16.13 Regolamenti dwar il-Kundizzjonijiet tal-Kera tal-Każini).**

L-Avukat Ġenerali jeċċepixxi li meta jkun hemm għanijiet leġittimi meħuda fl-interess ġenerali, kumpens ġust jista' jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq. In oltre kemm l-Avukat Ġenerali kif ukoll il-Partit u l-Kumitat Laburista issottomettew li bid-dħul fis-

seħħ tal-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13, il-kera mhux ser tibqa' staġnata. Skont **Regolament 2**

> (1) Il-kera ta' każin kif indikat fl-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili li titħallas abbażi ta' kirja miftehma qabel l-1 ta' Ġunju,1995, fin-nuqqas ta' ftehim bil-miktub li jkun sar wara l-1 ta'Jannar 2014, jew ta' ftehim bil-miktub li jkun sar qabel l-1 ta'Ġunju 1995, dwar kirja li tkun għadha fil-perijodu oriġinali tagħha *di fermo* jew *di rispetto* fl-1 ta' Jannar 2014, mid-data tal-ewwel pagament ta' kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2014, għandha tiġi miżjuda b'rata fissa ta' 10% fuq il-kera dovuta għas-sena preċedenti u hekk għandha tibqa tiġi miżjuda mid-data tal-ewwel pagament ta' kera dovuta wara l-1 ta' Jannar ta' kull sena sas-sena 2016 inkluża, bir-rata ta' 10% fuq il-kera tas-sena preċedenti.
>
> (2) Il-kera mill-ewwel pagament ta' kera dovuta mill-1 ta'Jannar 2017, għandha tkun b'rata fissa annwali ta' 5% miżjuda fuq il-kera pagabbli għas-sena 2016. Sussegwentement, il-kera tibqa tiżdied bir-rata ta' 5% fis-sena sal-31 ta' Diċembru 2023 u wara dan il-perijodu l-kera tibqa tiżdied kull sena skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni.

Awment ta' 10% u sussegwentement b'5% fis-sena, meta tqis il-kera attwali li fuqha ser jinħadmu dawn il-persentaġġi, m'huwiex biżżejjed sabiex toħloq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interess tas-sidien u dak ta' l-Istat meta tikkunsidra l-istima tal-valur lokatizzju kemm tal-perit tekniku kif ukoll tal-periti addizzjonali u wkoll meta tikkunsidra l-fatt li l-każin tal-Partit Laburista (Ħal Qormi) jinstab fiċ-ċentru tar-raħal. Fil-fehma ta' din il-Qorti peress li si tratta ta' kirja antika, l-awment ser ikun insinifikanti u mhux ser iservi biex joħloq bilanċ bejn id-drittijet ta' sidien il-kera u tal-interess ġenerali.

Regolament 3 tal-istess liġi sussidjarja jipprovdi li fejn fil-fond issir xi attività ekonomika, b'seħħ mill-1 ta' Jannar 2015 "… l-inkwilin tal-fond għandu jħallas ukoll lill-persuna li hi intitolata li tirċievi l-kera, ammont ekwivalenti għal 5% fuq id-dħul annwali derivat minn kull attività ekonomika mwettqa fil-proprjetà mikrija lill-każin, u għandu jiġi eskluż id-dħul derivat minn attivitajiet ta' ġbir ta' fondi jew attivitajiet filantropiċi organizzati u amministrati mill-każin innifsu." Dan il-ħlas irid isir kull sena li jkun hemm l-attività ekonomika għaddejja fil-każin. Għal finijiet ta' dan ir-regolament, attività ekonomika tfisser kull dħul, "… li jsir direttament jew indirettament u li jiġi ġenerat mill-bar u, jew ristorant u minn kull kirja, sullokazzjoni, twellija jew ftehim ta' ġestjoni dwar l-istess fond li jkun mikri bħala każin jew parti minnu." Mill-provi jirriżulta li fil-fond hemm bar ġestit minn terzi fejn bħala medja bejn is-sena 2015 u 2017 il-Każin Laburista ta' Ħal Qormi għamel qliegħ ta' €6,090.33 fis-sena[34]. Di piu, filwaqt li l-Kumitat Laburista jħallas lir-rikorrenti għas-sehem indiviż tagħhom ta' anqas minn terz is-somma ta' kważi mitejn Ewro **(€200) kera fis-**

[34] €5,840.00 (2017), €4,754.60 (2016) u €7,676.40 (2015).

sena, il-**Perit Alan Saliba** stima l-valur lokatizzju tal-fond fis-somma ta' **€6,650**[35] **fis-sena;** filwaqt li l-**Periti Addizzjonali** stmaw il-valur lokatizzju tal-fond kif soġġett għal kirja preżenti fis-somma ta' **€3,900**[36] fis-sena u fis-somma ta' **€11,700** fis-sena kieku l-fond kellu jinkera bħala fond kummerċjali vakanti. Minn dawn l-istejjem ma tistax il-Qorti ma tinnotax id-diskrepanza li hemm bejn il-kirja viġenti pagabbli lir-rikorrenti ta' anqas minn mitejn ewro fis-sena għal dik li jistħoqq skond l-istima tal-Periti Addizjonali ekwivalenti għal ċirka għaxar darbiet aktar; diskrepanza qawwija ħafna.

Dwar ir-rapport tal-Periti Addizzjonali, il-Partit u Kumitat Laburista fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom jsostnu li wieħed mill-Periti Addizzjonali u ċioe l-Perit Godwin Abela kellu interess dirett f'din il-kawża peress li l-mara tiegħu kienet waħda mir-rikorrenti fil-kawża Sean Bradshaw et vs. Avukat Ġenerali et u ċioe il-kawża kontra l-King's Own Band Club u għalhekk kellu jirrikuża minn dan l-inkarigu. Filwaqt li s-sentenza imsemmija mill-intimati ġiet res judicata fis-6 ta' Frar 2015, innomina tal-Perit Addizzjonali saret fit-28 t'April 2016. Il-Periti l-oħra li kienu qegħdin jakkumpanjawh ma kienux konxji fuq dan il-fatt iżda ilkoll ikkonfermaw waqt il-kontro-eżami nhar id-19 t'April 2018 li r-rapport iddiskutewh, raw il-fatturi u waslu għaċ-ċifra minnhom stabbilita bir-raġunament tagħhom[37]. Minn dan il-Qorti tinnota għalhekk li dan l-argument ma tressaqx l-ewwel darba quddiem din il-Qorti fin-nota ta' sottomissjonijiet iżda proprju fid-19 t'April 2018 waqt il-kontro-eżami tal-Periti u fejn "Dr. Robert Abela jinforma lill-Qorti li huwa ser jirregola ruħu in vista tad-desposizzjoni tal-Perit Addizzjonali". Fis-seduta sussegwenti tal-21 ta' Mejju 2018, Dr. Ian Borg għall-Partit u Kumitat Laburista iddikjara li "għaċ-ċirkostanzi marbuta mal-każ tal-llum, l-Art. 653 tal-Kap.12 tal-Liġijiet ta' Malta ma jippermettix ir-rikuża tal-Perit Godwin Abela billi r-raġuni li b' mod ċar tagħti lok għall-istess rikuża tiegħu saret magħrufa wara li kien preżentat ir-rapport." Fis-seduta tat-28 ta' Mejju 2018 Dr Ian Borg informa "lill-Qorti li ma għandux eċċezzjoni ulterjuri x'jissolleva dwar ir-rikuża tal-Perit Godwin Abela". L-Artikolu 653 tal-Kapitolu 12 jipprovdi li "[i]l-perit jista' jiġi rikużat għal raġuni tajba, f'kull żmien, sakemm ma jkunx ta r-rapport tiegħu, <u>kemm-il darba l-parti li tirrikużah taħlef li ma kinitx taf b'dik ir-raġuni fiż-żmien tal-ħatra</u>, u li hija qatt ma dehret quddiem il-perit u lanqas ma għamlet ebda att quddiemu, minn mindu ġiet taf b'dik ir-raġuni."[38] Mill-qari ta' dan il-provvediment jidher li l-imsemmija konvenuti kellhom rimedju sabiex jitolbu r-rikuża anke wara r-rapport u dan billi jaħilfu li fil-mument tal-ħatra huma ma kienux jafu bil-fatt imsemmi aktar 'l fuq. Din il-Qorti tinnota li mhux talli ma ħadux dan ir-rimedju talli r-rinunzjaw għal possibilità li jżidu eċċezzjoni ulterjuri fuq dan il-punt. Għalhekk mhux flokha s-sottomissjoni tal-intimati Partit u Kumitat Laburista li fi stadju inoltrat tal-kawża jerġa

---

[35] Paġna 219 tal-proċess.

[36] Paġna 360 tal-proċess.

[37] Paġna 482A tal-proċess.

[38] Enfasi miżjud.

jissolleva din l-eċċezzjoni meta ġiet minnu rinunzjata aktar kmieni fil-proċeduri. Għaldaqstant din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiċħad it-talba tal-intimati fir-rigward.

Il-Qorti sejra tiddelibera fir-rigward tal-kwistjoni dwar l-isproporzjon. Il-Qorti taqbel mar-rikorrenti li żgur li fil-każ tagħhom, l-awment tal-kera u dħul ieħor li huma ntitolati għalih skond il-Leġislazzjoni Sussidjarja 16.13 huma miżeri meta mqabbel mal-valur lokatizzju tal-fond u l-potenzjal tiegħu - kera u ħlas li ma jikkumpensawx lis-sid b'mod adegwat għal fatt li għal għexieren ta' snin ilhom jiġu mċaħħda milli jgawdi ħwejjiġhom bil-mod li jqies li hu l-aħjar għalihom. Il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu taħt il-liġi kif inhi llum huwa wisq 'il bogħod mill-kera xieraq, ukoll jekk tqis illi s-suq għal proprjetà bħal dik odjerna ma huwiex xi wieħed wiesa' ħafna. Kwindi, il-mekkaniżmu li toħloq il-liġi ma tat l-ebda rimedju effettiv lir-rikorrenti.

Kif ġie osservat fil-każ **Zammit and Attard Cassar v. Malta**[39] suċċitat:

> *"The Court reiterates that State control over levels of rent falls into a sphere that is subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable. Nevertheless, this may not lead to results which are manifestly unreasonable, such as amounts of rent allowing only a minimal profit (see Amato Gauci, cited above, § 62). While the applicants do not have an absolute right to obtain rent at market value, the Court observes that, despite the 2009 amendments, the amount of rent is significantly lower than the market value of the premises as submitted by the applicants, which was not effectively contested by the Government."*

B'dan ifisser għalhekk li huwa minnu li Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix illi, meta tintwera ħtieġa soċjali għall-kontroll tal-użu tal-proprjetà, is-sid għandu jkollu dħul minn dik il-proprjetà daqskemm jirrendi s-suq ħieles. Huwa minnu wkoll li r-Regolamenti fuq imsemmijin jaħsbu għal żidiet perjodiċi fil-kera, għalkemm, naturalment, kemm ikunu biżżejjed dawn iż-żidiet jiddependi fuq il-kera li fuqu jinħadmu. Dan magħdud, wara li ħadet konsiderazzjoni tal-kera viġenti u l-possibilità ta' kemm tista' tiżdied sal-2023, il-Qorti tikkonkludi li l-ligijiet viġenti jimponu fuq ir-rikorrenti piż sproporzjonat u eċċessiv b'dan illi l-jeddijiet tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ġew leżi.

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

Rimedju

[39] Appl Nru 1046/12 deċiża fit-30 ta' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem.

Ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-likwidazzjoni ta’ kumpens xieraq, l-iżgumbrament tal-Kumitat Laburista minn ġewwa l-fond u fin-nuqqas fissazzjoni ta’ kera kurrenti u xieraq skont is-suq.

Kumpens xieraq

Ma hemm ebda dubju li in vista tal-fatt li r-rikorrenti sofrew piż sproporzjonat meta ġew imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq.

Fil-każ **Raymond Cassar Torregiani et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 1/2012) deċiża fid-29 ta` April 2016, il-Qorti Kostituzzjonali ikkunsidrat li

> Dwar il-quantum tal-kumpens dovut issir referenza ghas-sentenza ta` din il-Qorti Igino Trapani Galea Feriol pro et noe et v Kummissarju tal-Artijiet et deciza fil-31 ta` Ottubru 2014, fejn f` materja ta` komputazzjoni ta` kumpens ghal lezjoni ta` dritt fondamentali sancit fl-artikolu konvenzjonali fuq citat gie osservat:
>
> > “Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropeja hasset li f`certi kazijiet kellha taghti kumpens f`ammont inferjuri ghal dak li nghata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija taghhom b` mod li bilfors kumpens li jinghata ikun f`ammont vicin dak li taghti l-Qorti Ewropeja. Fil-kaz odjern l-ewwel Qorti hadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra rrikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li ghandha taghti f` dan il-kaz ikun fl-ammont ta` hamsa u ghoxrin elf Euro (EUR 25,000). Hija kkonsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jiehdu l-proceduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iz-zmien tant twil li rrikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-proprjeta` taghhom minghajr ma nghata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-ezistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma` dawn ghandu jigi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-proprjeta` taghhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jizviluppaw il-fond.”[40]

Issa għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta` leżjoni tad-drittijiet fondamentali ma jekwiparax neċessarjament ma’ likwidazzjoni ta` danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta’ Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar**

---

[40] Ara wkoll **Evelyn Montebello et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 22/2013) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta’ Lulju 2018.

(Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> "għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Fil-kawża fuq ċitata "**Anna Galea et vs. Avukat Ġenerali u St Julians Band Club**" deċiża mill-Prim'a Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Frar 2019 u mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Ottubru 2019, il-Prim' Istanza iddikjarat hekk fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:-

> Ikkunsidrat dan kollu din il-qorti hija tal-fehma li l-kumpens li għandhom jieħdu l-atturi in linea ta' danni pekunjarji għandhom ikunu relattivi biss għat-telf lokatizju li ġarrbu fuq tletin sena bejn l-1987 u l-2017 minħabba li minkejja li setgħu daħħlu kera fl-ammont ta' €978,194 daħlu biss €5,726.35, ċjoè telf ta' €972,467.65. Ta' dan din il-qorti hija tal-fehma li l-istat għandu jħallashom kumpens fl-ammont ta' €300, 000 [recte, €285,000].

Fid-deċizzjoni tagħha tal-24 ta' Ottubru 2019 il-Qorti Kostituzzjonali awmentat il-quantum tad-danni pekunjarji wara li għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:-

> 7. Fost il-fatturi relevanti għal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji hemm ilfatt illi tassew illi l-liġi impunjata għandha għan soċjali iżda huwa minnu wkoll illi l-għan soċjali li jiġġustifika kontroll ta' kiri favur każin tal-banda huwa anqas urġenti minn dak li jiġġustifika l-protezzjoni ta' akkommodazzjoni ta' persuni li ma għandhomx post ieħor fejn joqogħdu. Għalhekk, fil-każ tallum, il-fattur tal-għan soċjali għandu jingħata importanza anqas.
>
> 8. Huwa minnu illi l-atturi daħħlu kera ferm anqas milli kienu jiksbu fissuq ħieles. Trid tqis ukoll iżda jekk huwiex, u kemm huwa, realistiku li jsibu jikru bil-valuri li taw il-periti għaż-żmien kollu ta' tletin sena. Wara kollox il-kera fis-suq ma huwiex bilfors tant fil-mija tal-valur kapitali, kif ħadmuh il-periti, iżda kemm issib lil min hu kapaċi u dispost li joffri daqshekk.
>
> 9. Fattur ieħor relevanti huwa l-fatt illi l-atturi tilfu mhux biss kera xieraq għal tletin sena iżda wkoll telf fil-valur tal-proprjetà meta ġew biex ibigħuha, għax ċertament fil-prezz miftiehem bejn l-atturi u x-xerrej kien meqjus ukoll il-fatt li x-xerrej kien qiegħed effettivament jikseb biss l-arja tal-proprjetà għax kellu

jċedi l-bqija tal-binja lill-każin konvenut biex dan iċedi l-kiri tal-arja. Il-valur tal-proprjetà jintlaqat ukoll bil-fatt li l-atturi setgħu jsibu biss xerrej li, għax għandu proprjetà li tmiss ma' dik li dwarha saret il-kawża, seta' xorta jinqeda jekk jikseb biss l-arja. Madankollu, għandu jitqies ukoll il-fatt illi, li kieku l-atturi stennew sakemmm tinqata' l-kawża, kienu jiksbu wkoll dikjarazzjoni li l-każin ma setax jistrieħ fuq il-liġi impunjata biex iġedded il-kiri, u għalhekk eventwalment kienu jistgħu jmexxu biex jiksbu wkoll il-pussess battâl. Għalkemm trid tqis ukoll illi x-xerrej mhux bilfors kien ikun dispost li jistenna sakemm tinqata' kawża ta' żgumbrament, madankollu l-atturi kien ikollhom f'idejhom proprjetà b'valur wisq akbar u ma kinux ikunu limitati daqskemm kienu fil-possibilità li jsibu aktar xerrejja.

10. Wara li qieset dawn il-fatturi kollha, kif ukoll il-fatturi li qieset l-ewwel qorti u dawk indikati mill-partijiet, u biex iżżomm ukoll relatività ma' każijiet oħra li jixbhu lil dan, il-qorti hija tal-fehma illi l-kumpens ta' mitejn u ħamsa u tmenin elf euro (€285,000) likwidat mill-ewwel qorti ma huwiex biżżejjed, u qiegħda, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' erba' mija u tmenin elf euro (€480,000).

L-ammonti involuti fil-kawża odjerna huma ferm inferjuri għal dawk mertu tal-kawża appena ċitata. Meħudin dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali, il-Qorti sejra tieħu diversi fatturi in kunsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens fosthom:

1. Il-fattur taż-żmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;
2. Id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera annwu ta' ftit mijiet pagabbli mill-intimat Kumitat Laburista (Ħal Qormi) kawża tal-limitazzjonijiet imposti bl-Artikolu 1531J tal-Kapitolu 16, Kapitolu 69 u l-Avviż Legali 195 tal-2014 u l-kera li l-fond għandu potenzjal jattira fis-suq ħieles illum il-ġurnata stmat mill-Periti Addizzjonali fis-somma ta' ħdax-il elf u seba' mitt ewro (€11,700) fis-sena;
3. L-inċertezza li l-Avviż Legali 195 tal-2014 joħloq dwar x'ser jiġri wara l-2023 għajr il-fatt li l-kera tibqa' tiżdied kull sena skont l-Indiċi tal-Inflazzjoni;
4. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu u għadhom kostretti jissubixxu sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà; u
5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent leġislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.
6. Il-fattur illi r-rikorrenti ma humiex is-sidien kollha tal-fond immobiljari mertu tal-kawża odjernau u li sehemhom indiviż huwa ta' anqas minn terz;

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens ġust li għandu jingħata lir-rikorrenti huwa dak ta' ħamest elf (€5,000) bħala danni morali u ħamsa u għoxrin elf (€25,000) bħala danni pekunjarji, liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat Ġenerali lir-rikorrenti.

Żgumbrament

Ir-rikorrenti qed jitolbu fil-ħames talba tagħhom illi l-Qorti todna inter alia l-iżgumbrament mill-fond in kwistjoni jew fin-nuqqas il-fissazzjoni ta' kera korrenti u xierqa skond is-suq.

In tema legali ssir referenza għas-sentenza **Josephine Mary Vella vs. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et** (Rik Kost 15/2007) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Mejju 2012:

> 29. Fil-kaz in ezami din il-Qorti hija tal-fehma li ladabra, l-ewwel Qorti sabet vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tal-appellata billi ma nzammx bilanc bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin fir-rigward tal-kera li l-inkwilin kellu jhallas, l-ewwel haga li kellha tigi rindirizzata kien l-izbilanc riskontrat. Ladarba l-validita` tal-lokazzjoni m'hijiex mertu ta' dawn il-proceduri r-rekwizizzjoni ghadha valida, din il-Qorti ma tarax illi huwa kompitu fil-kompetenza kostituzzjonali taghha li taghti ordni ta' zgumbrament.

Tali pronunzjament huwa ġurisprudenza kostanti fuq dan il-punt u din il-Qorti ma tarax raġuni għaliex għandha tiddipartixxi minn tali insenjament. F'dan id-dawl qed tiċħad it-talba għal ordni ta' żgumbrament.

Mill-band l-oħra ser tinkludi fir-rimedju ordnat illi l-konvenuti ma jistgħux jistriehu aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-liġi mertu tal-kawża odjerna fl-eventwalita' ta' kawża għal żgumbrament istitwita mir-rikorrenti.

<u>**Fissazzjoni tal-kera u/jew rimedju effettiv ieħor**</u>

Ma hux fil-kompitu tal-Qorti b'ġurisdizzjoni kostituzzjonali illi tiffissa l-kera kif qed jitolbu r-rikorrenti. Hawnhekk japplika l-insenjament fis-sentenza fl-ismijiet **John Bugeja vs. Il-Provinċjal Reverendu Alfred Calleja nomine et** mogħtija dmill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Novembru 2011 illi anke li kieku għas-saħħa tal-argument din il-Qorti kellha s-setgħa tiffissa l-kera, din tkun effettiva biss kontra r-rikorrenti bil-konsegwenza li toħloq konfużjoni sħiħa fil-prinċipji tal-kera. Apparti għalhekk li din il-Qorti m'hijiex il-forum kompetenti sabiex tiġi stabbilita l-kera, huwa ben saput li l-kera hija waħda u ma jistax wieħed jikkontempla raġjonevolment awment ta' parti indiviża mill-kera biss. Dan ġie spjegat fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) fl-ismijiet **Adelaide Ellul et vs. Modern Crown Stoppers Limited** (Rik App Nru 55/2001) deċiża fit-12 ta' Novembru 2013

> "meta hemm diversi komproprjetarji huma kollha "lokaturi", il-kuntratt hu uniku u m'hemmx tant rapporti separati ta' bejn "inkwilini" u "lokatur" daqs kemm hemm

> komproprjetarji, izda l-lokazzjoni hi wahda; u meta l-ligi timponi r-rilokazzjoni timponiha bhala kontinwazzjoni jew, tigdid ta' l-istess kuntratt uniku fil-konfront tal-komproprjetarji jew lokaturi kollha, u wiehed minnhom ma jistax, wahdu, jimpedixxi dik ir-rilokazzjoni statutorja li "ex hypothesi" topera ruhha ghar-rigward tal-komproprjetarji lohra".

Fir-rigward ta' rimedju effettiv ieħor, din il-Qorti tifhem li r-rikorrenti qegħdin jirreferu għal possibilità li din il-Qorti tasal biex tikkonkludi li l-Kumitat Laburista ta' Ħal Qormi ma jkunx jistgħu jinqdew mid-dispożizzjonijiet tal-liġi lamentata mir-rikorrenti u dan a bażi tas-segwenti provvedimenti.

Artikolu 3 (2) tal-**Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi illi:

> Fejn ikun hemm xi liġi ordinarja li tkun inkonsistenti mad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, l-imsemmija Drittijiet u Libertajiet Fundamentali għandhom jipprevalu, u dik il-liġi ordinarja għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

Artikolu simili fil-**Kostituzzjoni ta' Malta** huwa **Artikolu 6** li jistipula:

> Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet tas-subartikoli (7) u (9) tal-Artikolu 47 u tal-Artikolu 66 ta' din il-Kostituzzjoni, jekk xi liġi oħra tkun inkonsistenti ma' din il-Kostituzzjoni, din il-Kostituzzjoni għandha tipprevali u l-liġi l-oħra għandha, safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett.

Għalkemm ir-rikorrenti ma humiex is-sidien kollha tal-immobbli mertu tal-kawża odjerna, il-Qorti tikkonsidra illi ma hemm xejn ta' ostakolu sabiex tenut kont li l-Qorti qed issib leżjoni tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti li tinkludi bħala rimedju illi l-intimati Partit u Kumitat Lokali Laburista ma jkunx jistgħu jistriħu fuq id-dispożizzjonijiet tal-liġi mertu tal-kawża odjerna li qed jinstab li jilledu d-dritt fundamentali tar-rikorrenti.

Spejjeż tal-kawża

Il-Qorti tqis l-eċċezzzzjoni tal-intimti Partit u Kumitat Laburista kif ukoll tal-intimati Josephine Cassar, Jane Sammut u Charlotte Sammut li ma għandhomx jiġu ordnata jħallsu spejjeż relatati mal-kawża bħala fondata peress illi l-intimati Partit u Kumitat Laburista ma kisru ebda liġi iżda straħu, kif kellhom dritt, fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi domestika bħala inkwilini; filwaqt li Josephine Cassar, Jane Sammut u Charlotte Sammut huma ko-propjetarji mar-rikorrenti u ġew ċitati fil-kawża għal kull interess li jista' jkollhom. Mill-banda l-oħra l-intimat Avukat Ġenerali, bħala rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ

waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrent, għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża bil-mod segwenti:-

1. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat Ġenerali;

2. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Partit u Kumitat Laburista stante li din ġiet irtirata;

3. Tilqa' t-tnax-il eċċezzjoni tal-intimati Partit u Kumitat Laburista intimati fis-sens li huma m'għandhomx ibatu spejjeż tal-kawża għar-raġunijiet fuq mogħtija;;

4. Tilqa' l-eċċezzjoni ulterjuri tal-intimati Partit u Kumitat Laburista minnhom imressqa fl-24 ta' Jannar 2017 iżda mhux għar-raġunijiet hemm miġjuba;

5. Tiċħad l-eċċezzjoni ulterjuri tal-intimati Partit u Kumitat Laburista minnhom imressqa fis-7 ta' Frar 2018;

6. Tiċħad l-ewwel parti tat-tieni eċċezzjoni tal-intimati Josephine Cassar, Jane Sammut u Charlotte Sammut u tilqagħha fil-kumplament, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet l-oħra tagħhom konformement ma' dak hawn deċiż;

7. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara illi bil-kontinwazzjoni tal-ħlas tal-kera annwu lir-rikorrenti fl-ammont ta' €197.04 li għandu l-oriġini tiegħu fil-kuntratt ta' kera tas-sena 1951, kif ukoll fin-nuqqas ta' disposizzjonijiet legali li jintitolaw lir-rikorrenti sabiex jirrevedu l-istess kera u li jitterminaw il-kirja fi żmien stabbilit, ġew leżi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ġew deprivati mit-

tgawdija tal-proprjeta' privata tagħhom mingħajr ħlas ta' kumpens xieraq u dan bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

8. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti, u tiddikjara illi il-liġi fis-seħħ bl-inklużjoni tar-Regolameni bl-Avviż Legali 195 tas-sena 2014 ukoll tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom peress illi ma jiprovdix kera adegwat, raġjonevoli u ġusta għall-użu tal-proprjeta' tagħhom;

9. Tilqa' it-tielet talba tar-rikorrenti u tillikwida l-ammonti li għandu jħallas l-intimat Avukat Ġenerali lir-rikorrenti b'kumpens għal-leżjoni tad-dritt fundametali tagħhom kif hawn deċiż fis-somma ta' ħamest elf ewro (€5,000) bħala danni morali kif ukoll is-somma ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) bħala danni pekunjarji;

10. Tilqa' l-għaxar talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali sabiex iħallas lir-rikorrenti is-somma ta' ħamest elf ewro (€5,000) bħala danni morali kif ukoll is-somma ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (€25,000) bħala danni pekunjarji, b'kollox tletin elf ewro (€30,000);

11. Tilqa' in parte l-ħames talba tar-rikorrenti, tordna u tiddikjara illi l-intimati Partit Laburista u Kumitat Lokali tal-Partit Laburista ta' Ħal Qormi ma jibqħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom sa issa mill-liġijiet nostrani senjatament Artikolu 1531J tal-Kap 16, Avviż Legali 195 tal-2014 u l-Kap. 69; sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond 137, Triq San Bartilmew, Ħal Qormi, u għalhekk minn issa 'l quddiem l-intimati Partit Laburista u Kumitat Lokali tal-Partit Laburista ta' Ħal Qormi ma jistgħux aktar jinvokaw il-provvedimenti legali imsemmija sabiex jilqgħu għal kull azzjoni li r-rikorrenti jistgħu jagħmlu fil-forum kompetenti sabiex jiksbu l-iżgumbrament tagħhom;

Bl-ispejjez kontra l-intimat Avukat Ġenerali.

Moqrija.

Onor. Robert G. Mangion
Imħallef
31 ta' Ottubru 2019

Lydia Ellul
Deputat Reġistratur
31 ta' Ottubru 2019