QORTI ĊIVILI
PRIM' AWLA

ONOR IMĦALLEF
DR FRANCESCO DEPASQUALE
LL.D. LL.M. (IMLI)

Seduta ta' nhar it-Tlieta
Ħmistax (15) ta' Ġunju 2021

Rikors Numru 237/2019 FDP

Fl-ismijiet

Norman Stivala, K.I. 887145M u għal kull interess li jista' jkollha martu Diann, K.I. 407201L

Marilyn sive Mary Lynn Tanti, K.I. 404547M

Antonia sive Tania Cassar, K.I. 75449M; u għal kull interess li jista' jkollu żewġha Godwin Cassar

Paul Stivala K.I. 693051M u għal kull interess li jista' jkollha martu Margaret Pawley, K.I. 729856M

Rita Vella, K.I. 167758M

Martin Grech, K.I. 514773M f'ismu propiju kif ukoll f'isem oħtu Bertha Fsadni, KI 2064G u għal kull interess li jista' jkollu żewġha Josue Fsadni K.I. 628963M u f'isem ħuh Paul Vincent sive Paul Grech, K.I. 12868G u għal kull interess li jista' jkollha martu Oumeima Krichen Grech, KI Tuneżina 8331349

Dr. Humbert Grech u martu Catherine sive Katie Grech, K.I. 71426M u 7540G rispettivament u, b'digriet tat-8 ta' Lulju 2020, l-atti ta' Dr Humbert Grech ġew assunti minn martu Catherine Grech kif ukoll uliedu Marti Grech, Paul Vincent Grech u Bertha Fsadni, u dana wara l-mewt ta' l-istess Dr Humbert Grech.

Vs

L-Avukat Ġenerali u, kif korrett b'digriet tad-29 ta' Jannar 2020, l-Avukat tal-Istat

Edmond John Zammit

Emanuel Vassallo, u l-atti ġew trasfużi fuq Vincenza Vassallo permezz ta' digriet tas-7 ta' Diċembru 2020

Vincenza Vassallo

Karla Debono

Helen Debono

Rose Bartolo

Il-Qorti:-

1. Rat ir-rikors datat 6 ta' Diċembru 2019, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu s-segwenti:

Illi r-rikorrenti kollha barra l-konjuġi Grech huma lkoll komproprjetarji fi kwota ta' nona parti kull wieħed Norman Stivala, Marilyn Tanti, Antonia Cassar, Paul Stivala, Rita Vella, Martin Grech, Bertha Fsadni u Paul Vincent Grech, u imbagħad fi kwota ta' parti waħda minn tnejn u sebgħin parti kull wieħed il-koppja Norman u Diann Stivala; Marilyn Tanti; Antonia u Godwin Cassar, Paul u Margaret Stivala; Rita Vella; Martin Grech; il-koppja Bertha u Josue Fsadni; u l-koppja Paul u Oumeima Krichen Grech tas-segwenti immobbli;

i. *Id-dar numru mija u sitta u tletin (136), Triq Fleur de Lys, Birkirkara;*
ii. *Id-dar numru sebgħa u sittin (67), Triq Ġużè Pace, qabel Victoria Avenue, Ħamrun;*

Illi d-dar numru mija u sitta u tletin (136), Triq Fleur de Lys, Birkirkara tinsab okkupata b'titolu ta' kera minn Edmond John Zammit versu l-kera annwu ta' mitejn u għoxrin euro (€220) u liema kirja hija waħda protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi d-dar 67, Triq Ġużè Pace, Ħamrun, hija okkupata mill-intimati konjuġi Vassallo versu l-kera annwu ta' mitejn u erbgħa u tmenin euro (€284) liema kiija wkoll hija protetta taħt il-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

Illi l-konjuġi Humbert u Catherine Grech huma proprjetarji ta':

i. *Id-dar numru 63 Main Street, Ħas Sajjied, Birkirkara, BKR2480 li hija okkupata b'titolu ta' kera minn Karla u Helen Debono u dan versu l-kera ta' mitejn u żewġ euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€202.86) fis-sena, liema kirja wkoll hija protetta taħt il-Kap 69;*
ii. *Id-dar numru 23, St Anthony Street, B'kara BKR4900 li hija okkupata b'titolu ta' kera minn Rose Bartolo u dan versu l-kera ta' mitejn u żewġ euro u sitta u tmenin ċenteżmu (€202.86) fis-sena, liema kiija wkoll hija protetta taħt il-Kap, 69;*

Illi l-esponenti akkwistaw stima tal-valur lokatizzju ta' kull wieħed minn dawn il-fondi u skond l-istima maħruġa minn Dhalia Real Estate, il-kera annwali skond ir-rati viġenti hija ta':

i. *Sitt mija u ħamsin euro (€650) fix-xahar rigward il-fond 136, Triq Fleur de Lys, Birkirkara;*
ii. *Sitt mija u ħamsin euro (€650) fix-xahar rigward il-fond 67, Triq Ġuże Pace, Ħamrun;*
iii. *Elf u mitt Euro (€1,100) fix-xahar rigward il-fond 63, Main Street, Ħas-Sajjied, Birkirkara u*
iv. *Tliet mija u ħamsin euro (€350) fix-xahar rigward il-fond 23, St. Anthony Street, Birkirkara.*

Illi l-esponenti għamlu tentattivi sabiex jirrimedjaw għal din is-sitwazzjoni u interpellaw lill-inkwilini rispettivi biex jaċċettaw awment tal-kera iżda din it-talba ma ġietx milqugħa u kull wieħed mill-inkwilini l-oħra, l-intimati, spiċċaw biex irrifjutaw il-proposti tal-esponenti, jew, għalkemm iddikjaraw li qed jaċċettaw il-proposta naqsu milli jiffirmaw il-ftehim li ġie sottomess lilhom għal dan l-iskop;

Illi skond il-liġijiet tal-kera, kemm taħt il-Kap. 69 kif ukoll taħt il-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, minkejja l-emendi li saru reċentement fil-liġi, m'huwiex possibbli għall-esponenti li jgħollu l-kera biex dan jirrifletti l-valur tas-suq preżenti. Dan jingħad billi l-Bord li Jirregola l-Kera ma jistax iżid il-kera ta' fond residenzjali mikri minn qabel Ġunju 1995.

Illi kif intqal fuq kull tentattiv da parti tal-esponenti biex jaslu fi ftehim bonarju mal-inkwilin rispettiv ma tax riżultat pożittiv għall-esponenti.

Illi mhux possibli għall-esponenti li jirriprendu l-fondi lokatizzji qabel is-sena 2028 u fiċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ dan huwa ta' detriment kbir u serju għall-esponenti.

Illi għalhekk minħabba dan l-istat tal-pożizzjoni legali f'Malta qed ikun hemm interferenza fid-dritt tal-esponenti li jgawdu l-possedimenti tagħhom.

Illi apparti dan, kull wieħed u waħda mill-inkwilini qed isib protezzjoni tal-liġi (Kap 69 u Kap 16) u għalkemm skont il-liġi l-Gvern għandu dritt li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà, l-esponenti jtennu li fiż-żminijiet tal-lum u dan b'iktar enfażi minn mindu Malta assoċjat ruħha mal-Unjoni Ewropea, għandu jkun hemm suq liberu u fejn ikun biss is-suq li jiddetta u jirregola sitwazzjonijiet simili.

Konsegwentement l-indħil tal-istat għandu jkun limitat. Il-konsegwenza hija li l-esponenti jtennu li tali kontroll u restrizzjonijiet imposti mil-liġi huma eċċessivi u onerużi żżejjed fuqhom u għalhekk m'humiex iktar aċċettabli li jibqgħu jseħħu fuq kirjiet li ġew fis-seħħ qabel Ġunju 1995 (bħal ma hu l-każ odjern).

Inoltre huma jħossu li l-piż li qed iġorru minħabba f'hekk huwa sproporzjont tenut kont, inter alia:

- *l-kera hija eżaġeratament baxxa,*
- *li mhux possibbli li l-esponenti jottjenu kera li hija remotament viċin il-valur lokatizzju tas-suq,*
- *li għandhom disa' snin oħra jistennew sabiex jieħdu lura l-pussess battal tal-fondi rispettivi (u dan jingħad b'riserva billi mhux insolitu li fl-aħħar minuta jiġu introdotti emendi fil-liġi li jipperpetwaw stat ta' protezzjoni bħal ma sar reċentement fil-każ ta' proprjetajiet kummerċjali sullokati).*

Illi b'hekk qed isseħħ leżjoni għad-dritt tagħhom li jgawdu l-possedimenti tagħhom kif sanċit fl-Art 1 Protokol 1 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319).

Illi dan huwa aggravat bil-fatt li lanqas ma għandhom rimedju ordinarju xieraq, opportun u effettiv sabiex jirrimedjaw is-sitwazzjoni u b'hekk qed jiġu leżi d-drittijet tagħhom kif sanċiti fl-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali (Kap 319).

Għaldaqstant l-esponenti qegħdin jitolbu li l-intimati jgħidu għaliex m'għandiex din l-Onorabbli Qorti:

1. *Tiddikjara li minħabba l-premess qiegħdin jiġu leżi d-drittijiet fondamentali tal-esponenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 Protokol 1, l-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fondamentali.*

2. *Tagħti rimedju xieraq u effettiv konsistenti fil u mhux limitat għal:*

    a. *Ħlas tad-danni kemm pekunjari għall-leżjonijiet imsemmija u*
    b. *Ħlas ta' danni non pekunjari għall-leżjonijiet imsemmija u*

    dan fir-rigward tal-fondi 136, Triq Fleur de Lys, Birkarkara u 67, Triq Ġuże Pace, qabel Victoria Avenue, Ħamrun favur ir-rikorrenti kollha b'eċċezzjoni tal-konjuġi Dr. Humbert u Catherine Grech u fir-rigward tal-fondi 63, Main Street, Ħas Sajjied, Birkirkara u 23, Saint Anthony Street, Birkirkara favur il-konjuġi Dr. Humbert u Catherine Grech waħedhom;

3. *tiddikjara li l-intimati qua inkwilini ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni tal-Kap 69 u tal-Kap 16 kemm fejn jirrigwarda "tenure" kif wkoll fejn jirrigwarda valur tal-kera;*

4. *konsegwentement tiddikjara li s-sidien rispettivi ma għandhomx jibqgħu marbuta u tenuti li jħallu lill-inkwilini rispettivi tagħhom jibqgħu jgawdu minn protezzjoni ta' tenure sal-2028 imma kull wieħed u waħda minnhom għandu jitqies li huwa liberu li jinnegozja mal-inkwilini rispettivi dwar it-terminu li fih għandu jiġi ritornat lura lilhom jew lilu l-pussess vakanti tal-fond mikri; u*

5. *tistipula illi b'effett mid-data tal-preżentata ta' dan ir-rikors, il-kera għandu jkun:*

    a. *Sitt mija u ħamsin euro (€650) fix-xahar rigward il-fond 136, Triq Fleur de Lys, Birkirkara pagabbli esklussivament mill-inkwilin Edmond Zammit lir-rikorrenti kollha b'esklużjoni tal-konjuġi Grech;*

    b. *Sitt mija u ħamsin euro (€650) fix-xahar rigward il-fond 67, Triq Ġuże Pace, Ħamrun pagabbli esklussivament mill-inkwilini konjuġi Vassallo lir-rikorrenti kollha b'esklużjoni tal-konjuġi Grech;*

    c. *Elf u mitt Euro (€1,100) fix-xahar rigward il-fond 63, Main Street, Ħas-Sajjied, Birkirkara pagabbli esklussivament mill-inkwilini Debono lill-konjuġi Grech waħedhom; u*

    d. *Tliet mija u ħamsin euro (€350) fix-xahar rigward il-fond 23, St. Anthony Street, Birkirkara pagabbli esklussivament mill-inkwilini konjuġi Bartolo lill-konjuġi Grech waħedhom;*

jew kull somma oħra verjuri u b'dan illi jkun hemm mekkaniżmu sabiex il-kera tiġi awmentata annwalment.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

2. Rat illi fis-16 ta’ Jannar 2020, l-intimata Karla Debono laqgħet għal dak mitlub billi qajjmet is-segwenti difiżi:

1) Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti qegħdin jabbużaw mill-proċess kostituzzjonali stante illi qegħdin jadoperaw proċedura straordinarja bħal ma hija l-proċedura odjerna meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;

2) Illi m'għandhomx ikunu l-esponenti li jkunu kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li ċittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-esponenti assiguraw li jottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed;

3) Illi wkoll in linea preliminari, ir-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu li fuqu qed jibbażaw l-azzjoni odjerna;

4) Illi ir-rikorrenti għandhom jindikaw eżattament l-artikoli mill-Kap. 69 u jew minn xi Att ieħor, li skont huma jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta msemmija;

Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

5) Illi dwar dak kollu indikat fir-rikors promutur l-aħwa Debono ulterjorment aderixxew ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jingħad li l-esponenti aġixxew ħażin u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-liġi;

6) Illi l-posizzjoni ġuridika meta sid jixtieq jitlob għal awment fil-kera qabel l-Att X kienet kif ravviżata fl-Artikolu 14 tal-Kap 69 li jipprovdi li 'meta l-kera huwa iżjed minn tlieta u disgħin euro u sbatax-il ċenteżmu (93.17) fis-sena, sid il-kera li jkun irid jgħolli l-kera jew jagħmel kondizzjonijiet ġodda, għandu fi żmien ta' xahar hawn fuq imsemmi jgħarraf lill-kerrej b'dan il-ħsieb tiegħu, bil-mezz ta' ittra uffiċċjali, liema ittra ma ntbagħtet qatt;

7) Illi jingħad ukoll li kull kera dovuta dejjem tħallset bil-modalita maqbula u mitluba, u meta ntalab awment tal-kera kbir kemm hu kbir, u dan ġie fis-seħħ tiegħu fis-sena 2019. Addirittura l-aħwa Debono rrispondew u ħassew li in vista tal-eta tagħhom u l-mezzi limitati illi għandhom finanzjarjament, kellha tingħata ammont ta’ kera aktar xierqa u fil-fatt kienu qegħdin jistennew proposti da

parte tar-rikorrenti u għalhekk żgur li dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex kieku kien il-każ, jeżistu mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera ġusti liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;

8) *Illi ta' min wieħed jirrimarka wkoll illi huwa pjuttost ironiku illi r-rikorrenti inizzjaw il-proċeduri odjerni wara li naqsu mill-obbligazzjonijiet tagħhom lejn tiswijiet straordinarji illi saru fuq il-fond de quo matul il-wieħed u erbgħin sena illi l-aħwa u l-axxendenti tagħhom kienu jgħixu ġewwa l-istess fond illi jinsab ġewwa 63, Main Street, Ħas-Sajjied, Birkirkara u li tħallsu in parte mill-esponenti għalkemm l-istess esponenti ma kinux obbligati li jħallsuhom kif ser jiġi preżentat aktar tard matul is-smiegħ tal-kawża,*

9) *Illi l-esponenti ilhom jgħixu fil-fond de quo minn mindu kienu għadhom f'ġuf ommhom u billi qatt ma żżewġu baqgħu dejjem jgħixu hemm ġew flimkien matul is-snin u għalhekk m'għandhomx jispiċċaw bla saqaf meta dawn huma anzjani u m'għandhomx sorsi biex iħallsu kera ta' elf u mitt ewro fix-xahar (€1100) fix-xahar;*

10) *Illi f'kull każ u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m'għandhom ibatu l-ebda spejjeż in konnessjoni ma' dawn il-proċeduri, in kwantu li ma jistgħux ikunu kkastigati talli ottemperaw ruħhom ma' ordni leġittima tal-istat.*

11) *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaastant u in vista tas-suespost, l-esponenti qegħdin umilment jitolbu lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tiċħad it-talbiet magħmula fir-rikors promutur (237/2019 FDP) filwaqt li tilqa' l-eċċezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eċċezzjonijiet l-oħra miġjuba mill-esponenti, u dan taħt dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni

Bl-ispejjeż.

3. Rat illi fil-21 ta' Jannar 2020 fejn Edmond John Zammit irrisponda għal dak mitlub billi qajjem is-segwenti difiżi:

   1. *Illi in linea preliminari l-azzjoni rikorrenti kif proposta hi nulla u irritwali u dan stante li ma jikkonkorrux l-elementi preskritti fl-Artikolu 161 (3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jippermetti li żewġ rikorrenti jew aktar jistghu jibdew il-kawża tagħhom permezz ta' rikors bħala azzjoni kollettiva u għalhekk it-talbiet u pretensjonijiet ta' kull wieħed mir-rikorrenti, mingħajr preġudizzju, messhom saru individwalment u dan kif pruvat waqt il-mori ta' dawn il-proċeduri.*

2. *Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju, il-ħames talba attriċi qatt ma tista' tiġi akkolta minn din l-Onorabbli Qorti għaliex il-Qorti ma tistax tibdel il-kriterji leġislattivi għad-determinazzjoni tal-kera xieraq billi toħloq oħrajn flokhom għax din tkun usurpazzjoni tas-setgħa leġislattiva. Il-pożizzjoni legalment korretta skont il-Kap. 319 hi li jekk din il-liġi li qed tiġi kontestata mill-atturi tikser il-jeddijiet tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, ir-rimedju previst mill-Kap. 319 huwa li l-Qorti tiddikjara illi dik il-liġi, "safejn tkun inkonsistenti, tkun bla effett" (vide il-kawża Maria Stella sive Estelle u John konjuġi Azzopardi Vella v. Avukat Ġenerali u Henry u Judith konjuġi Azzopardi deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Settembru 2016). Inoltre, għall-istess raġuni l-Qorti qatt ma tista' tilqa' r-raba' talba attriċi apparti l-fatt li ma hemm xejn fil-liġi (Kap 69 jew Kap 16) li jillimita l-protezzjoni ta' kirjijiet residenzjali bħal dik de quo sas-sena 2028 (it-terminazzjoni ta' kirjiet fl-2028 tirreferi semmai għal kirjiet kummerċjali).*

3. *Illi in linea preliminari wkoll u bla ħsara għal li ntqal l-esponent ma huwiex il-leġittimu kontradittur għar-raġuni illi bħala ċittadin privat ma jistax jinstab responsabbli għal allegati vjolazzjoni ta' drittijiet tal-bniedem da parti ta' l-lstat u huwa biss l-Istat li għandu jwieġeb għall-għemil tiegħu. Fi kwalunkwe każ, l-intimat ma kiser l-ebda drittijiet tar-rikorrenti;*

4. *Illi in linea preliminari, iżda bla ebda preġudizzju, ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fondi mertu ta' dan il-każ;*

5. *Illi fil-mertu, u mingħajr ebda' preġudizzju għall-eċċezzjonijiet preliminari suesposti, l-esponenti għandu titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi għadha in vigore;*

6. *Illi r-rata tal-kera fl-ammont ta' mitejn u għoxrin Euro (€220) fis-sena hija waħda ġusta skont il-valur tas-suq fil-kuntest soċjali ta' dan il-każ.*

7. *Illi r-rikorrenti, jew min minnhom, komplew jaċċettaw il-kera sa reċenti ħafna li tfisser aċċettazzjoni tal-kera valida skont il-liġi.*

8. *Illi mingħajr ebda preġudizzju għall-premess, l-applikazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma għandux jigi dikjarat bħala leżiv għad-drittijiet tar-rikorrenti, tenut kont taċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjari tal-esponenti, flimkien mal-fatt li l-fond mertu tal-każ hija l-unika residenza tiegħu u l-fatt li l-esponenti ma għandu ebda proprjeta' oħra li huwa u l-familja tiegħu jistgħu jirresjedu fiha;*

9. *Illi għalhekk, il-kontroll ta' użu tal-proprjeta' in kwistjoni, da parti tal-Gvern ta' Malta, hija miżura leġittima, u tabilħaqq isservi għan socjali. Konsegwentement, ma jeżisti l-ebda żbilanċ bejn l-interessi tar-rikorrenti u dawk tal-esponenti li jimmerita' dikjarazzjoni ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni, Artikolu 6 u Artikolu 13 tal-Kap 319.*

10. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

4. Rat illi fid-29 ta' Jannar 2020, l-Avukat tal-Istat qajjem is-segwenti difiżi:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova ċara tat-titolu sabiex juru li huma s-sidien tal-fond in kwistjoni kif qed jallegaw fir-rikors promutur. F'dan ir-rigward għandhom jindikaw id-data preċiża ta' meta saru sidien għaliex l-ilment konvenzjonali tagħhom jista' jiġi kkunsidrat mid-data ta' meta r-rikorrenti saru proprjetarji tal-fond mertu ta' dan il-każ;*

2. *Illi preliminarjament ukoll, għandhom jiġu ndikati l-artikoli mill-Kap. 69 u mill-Kap. 16, li skont ir-rikorrenti qed jiksrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetajiet msemmija;*

3. *Illi għal kull buon fini, safejn jidher li l-proprjetajiet mertu ta' dan il-każ huma djar residenzjali, il-protezzjoni ta' tenure sal-2028 ma tapplikax għalihom stante li dik tapplika għall-kirjiet kummerċjali;*

4. *Illi fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:*

Rigward l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u l-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea

5. *Illi r-rikorrenti jridu juru b'liema mod qed jiġi miksur id-dritt fundamentali tagħhom ai termini tal-Artikoli 6 u 13 tal-Konvenzjoni;*

6. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli - li żgur mhux il-każ;*

7. *Il-liġijiet li qed jilmentaw minnhom ir-rikorrenti huma maħsuba sabiex jipprotegu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom f'għeluq it-terminu konċess lilhom fil-kuntratt tal-kiri. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;*

8. *Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profit. Allura, fil-kuntest ta' proprjeta' li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili;*

9. *Illi f'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċioe li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. Huwa risaput li l-Qorti Ewropea stess fil-ġurisprudenza tagħha fosthom fil-każ ta' "Amato Gauci vs Malta" rrikonoxxiet li: "State control over levels of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable." Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha riċenti fl-ismijiet Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud et tas-27 ta' Jannar 2017 qalet hekk: "Huwa paċifiku li fejn tidħol il-materja ta' akkomodazzjoni soċjali l-istati membri għandhom marġini wiesa' ta' apprezzament u, sakemm il-miżuri jkunu leġittimi, l-għan soċjali għandu jwassal għal kumpens li jista' jkun ferm anqas mill-valur tal-fond jew il-valur lokatizzju ta' fond fis-suq ħieles."*

10. *Illi jekk fil-każ odjern kien hemm tnaqqis fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizzju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġisla fil-kuntest ta' miżuri soċjali fosthom fil-qasam tad-djar;*

11. *Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;*

12. *Illi jekk ir-rikorrenti qed jilmentaw li qed jiġu ppreġudikati minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond in kwistjoni, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-artikoli tal-Kap. 69 jew tal-Kap. 16; jew bl-iżgumbrament tal-okkupanti. Dan*

qed jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanti;

13. *Illi l-Artikolu 1531F tal-Kap. 16 jagħti tifsira ta' min hu l-inkwilin ta' fond residenzjali u meta wieħed jixtarr dan l-artikolu, jirriżulta kemm huwa nfondat l-ilment tar-rikorrenti meta jgħidu li m'għandhomx speranza reali li qatt jiksbu lura l-pussess effettiv tal-fondi;*

14. *Xieraq jiġi sottolineat li dan l-fond ġie mikri bi qbil bejn ir-rikorrenti u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuq ir-rikorrenti li dan il-fond irid jinkera bil-fors. Ma jirriżulta minn imkien li kien hemm xi theddida imminenti u attwali li sfurzathom li jagħtu dan il-fond b'kiri (vide Frances Montanaro et vs Avukat Ġenerali et, deċiż nhar it-13 ta' April 2018 mill-Qorti Kostituzzjonali) u fil-fatt kien hemm diversi toroq li r-rikorrenti setgħu jagħżlu dak iż-żmien, bħal ibiegħu l-fond jew jikru l-fond bħala fond kummerċjali;*

Rigward l-emendi li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009

15. *Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippubblikata l-White Paper li ġġib l-isem: "Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma" f'Ġunju tal-2008;*

16. *Dan il-proċess ta' konsultazzjoni kien proċess bi tliet saffi:*

   (i) *L-ewwel kien hemm it-tnehdija tal-White Paper li kienet komplementata minn konsultazzjoni komprensiva li nkludiet (a) diskussjoni pubblika, (b) interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website; (c) laqgħat mal-Kunsill ta' Malta għal Żvilupp Ekonomiku u Soċjali u wkoll ma' korpi kostitwiti u (d) parteċipazzjoni f'mezzi tat-televiżjoni, tar-radju u tal-gazzetti. L-interazzjoni ta' ittri elettroniċi, ċentru għas-sejħat telefoniċi u kontribuzzjonijiet fuq website wasslet għal aktar minn 2,000 reazzjoni u 800 mistoqsija li kollha kenun huma ngħataw tweġiba ndividwali. It-tweġibiet tqiegħdu wkoll fil-website - www.rentreform.gov.mt;*

   (ii) *It-tieni fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni ġiet wara l-pubblikazzjoni tal-Abbozz ta' Liġi Numru 17 imsejjaħ 'Att biex Jemenda l-Kodiċi Ċivili, Kap.16' ippubblikat f'Novembru 2008 u d-diskussjoni sussegwenti fuq l-Abbozz fil-Kamra tar-Rappreżentanti f'Diċembru 2008 u Jannar 2009;*

(iii) It-tielet fażi tal-proċess ta' konsultazzjoni kienet tirrigwarda d-diskussjonijiet li saru bejn it-Timijiet Tekniċi tal-Gvern u l-Oppożizzjoni ta' dak iż-żmien rispettivament;

17. Dan kollu qed jingħad sabiex jintwera li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istitut.

18. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

GĦALDAQSTANT, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt stante li r-rikorrenti ma sofrew l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.

5. Rat illi fit-23 ta’ Diċembru 2020 l-intimata Vincenza Vassallo, notifikata fl-14 ta’ Diċembru 2020, ippreżentat ir-risposta tagħha, fejn laqgħet għal dak mitlub billi qalet is-segwenti:

Illi t-talbiet rikorrenti għandhom ikunu miċħuda kontra r-rikorrenti bl-ispejjeż u dan għas-segwenti raġunijiet:

1. Preliminarjament, l-intimata Vassallo Vincenza m’hijiex il-leġittima kuntradittur tat-talbiet tar-rikorenti, u għalhekk għandha tiġi liberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

2. Illi preliminarjament ukoll ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji kollha provduti mil-liġi qabel ma ntavolaw dawn il-proċeduri;

3. Illi, bla preġudizzju għall-eċċezzjoni preliminari suesposta u sussidjarjament, kwalunkwe azzjoni li tallega li leġislazzjoni tirriżulta fi vjolazzjoni ta' drittijiet u libertajiet fundamentali tal-bniedem u f’dan il-każ odjern vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta għandha tiġi diretta kontra l-Istat u mhux kontra individwi;

4. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti u sussidjarjament, jekk jirriżultaw xi danni b'riżultat ta' l-Att XXIII ta' l-1979, dawn id-danni qatt ma jistgħu jiġu attribwiti lil jew jiġu mitluba mill-intimata Vassallo iżda se mai kwalsijasi talba ta' kumpens għal danni riżultanti minn leġislazzjoni għandha tintalab mill-Istat;

5. Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, dik il-parti tat-talba rikorrenti relattivament għall-iżgumbrament ta' l-intimata Vassallo ma tista' qatt tintlaqa';

6. *Illi bla preġudizzju għall-eċċezzjonijiet suesposti, fil-mertu, l-intimata Vassallo Vincenza tgawdi titolu tajjeb ta' kera u dejjem ħallset il-kera b'mod regolari lir-rikorrenti jew il-predeċessuri tagħhom dejjem aċċettaw;*

7. *Illi f'kull każ l-eċċipjenti m'għandhiex tkun żgumbrata mil-fond de quo;*

8. *L-intimata Vassallo m'għandhiex tbagħti l-ispejjeż.*

9. *Salv eċċezzjonijiet oħra li jistgħu jitressqu skond il-liġi.*

6. Rat illi fit-8 ta' Lulju 2002, r-rikorrenti Catherine Grech, Martin Grech, Paul Grech u Bertha Fsadni ppreżentaw nota fejn ċedew ir-rikors fil-konfront ta' Karla u Helen Febono u Rose Bartolo, għal dak illi jirrigwarda l-fondi 63, Main Street, Ħas-Sajjied, Birkirkara, u 23, St. Anthony Street, Birkirkara filwaqt illi żammewhom fermi fejn jirrigwardaw il-fondi 136, Triq Fleur de-Lys, Birkirkara u 67, Triq Ġuże Pace, Ħamrun. (fol 34)

7. Rat illi in vista ta' l-eċċezzjoni preliminari imqajjma minn l-intimat Edwin Zammit, il-Qorti qieset illi jkun opportun illi tiġi trattata u deċiża tali eċċezzjoni.

8. Semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet illi saret fil-15 ta' April 2021, wara liema trattazzjoni il-kawża ġiet differita għas-sentenza fuq l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' l-intimat Edwin Zammit.

Fatti tal-każ

9. Mill-fatti kif esposti fir-rikors promotur, jirriżulta li r-rikorrenti kollha, minbarra l-konjuġi Dr Humbert Grech u martu Catherine Grech, huma komproprjetarji fi kwota ta' nona parti kull wieħed tal-immobbli segwenti:

    a. 136, Triq Fleur de Lys B'kara, u
    b. 67, Triq Ġuże` Pace qabel Victoria Avenue, Ħamrun.

10. Jirriżulta wkoll minn dak premess fir-rikors, li Humbert u Catherine Grech huma proprjetarji ta l-immobbli segwenti:

    a. dar numru 63, Main Street, Ħal Sajjied, B'kara,
    b. dar numru 23, St. Anthony Street, B'kara.

11. Jirriżulta illi, b'nota ppreżentata fit-8 ta' Lulju 2020, il-konjuġi Dr Humbert Grech u Catherine Grech, w it-tfal taghhom Martin Grech, Paul Grech u Bertha Fsadni li assumew l-atti ta' missierhom flimkien ma' ommhom wara l-mewt

tiegħu, ċedew il-kawża tagħhom fejn f'din tirrigwarda l-propretajiet tagħhom biss, ossija dawk indikati fil-para 10 aktar 'il fuq.

12. Jirriżulta illi, tramite t-talbiet tagħhom, ir-rikorrenti kollettivament qed jitolbu li jiġi dikjarat li ġew leżi d-drittijiet taghhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea, u fl-Artikolu 6 u 13 tal-Konvenzjoni Ewropea Dwar id-Drittijiet Fondamentali. Konsegwentement, qed jitolbu rimedju xieraq.

13. Jirriżulta, inoltre`, illi r-rikorrenti qed jitolbu wkoll kollettivament, li s-sidien rispettivi m'għandhomx jibqgħu jħallu lill-inkwilini igawdu mill-protezzjoni ta' tenure sal-2028, iżda kull sid għandu jkun liberu li jinnegozja mal-inkwilini rispettivi. Di piu`, r-rikorrenti kollettivament qed jitolbu li jiġi stipulat x'għandha tkun il-kera għall-fondi hawn fuq imsemmija.

Konsiderazzjonijiet Legali

14. Din hija sentenza *in parte* fuq l-ewwel eċċezzjoni sollevata mill-intimat Edmond John Zammit fejn qed jikkontendi li l-azzjoni odjerna hija nulla w irritwali.

15. F'din l-ewwel eċċezzjoni preliminari, ġie sostnut, li ma jikkonkorrux l-elementi preskritti fl-Artikolu 161(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta li jippermetti li żewġ rikorrenti jew aktar jistgħu jibdew l-kawża tagħhom permezz ta' rikors bħala azzjoni kollettiva. Għalhekk, l-intimat Edmond John Zammit qed jikkontendi li t-talbiet u pretensjonijiet ta' kull wieħed mir-rikorrenti, mingħajr preġudizzju, messhom saru individwalment.

16. Il-Qorti tirrileva illi l-ewwel u qabel kollox, jenħtieġ illi jiġi eżaminat l-**Artikolu 161(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta**, li jipprovdi kif ġej:

> *"Żewġ atturi jew aktar jistgħu jibdew il-kawżi tagħhom permezz ta' rikors ġuramentat jew rikors mhux ġuramentat wieħed, skont il-każ, jekk il-kawżi jkollhom x'jaqsmu ma' xulxin minħabba fil-mertu tagħhom jew jekk id-deċiżjoni li tingħata dwar waħda mill-kawżi tista' tolqot id-deċiżjoni dwar il-kawża jew il-kawżi l-oħra u jekk il-provi li jinġiebu f'waħda mill-kawżi jkunu, ġeneralment, l-istess provi li għandhom jinġiebu fil-kawża jew fil-kawżi l-oħra. Ir-raġuni għaliex ikunu qegħdin isiru l-kawżi u l-mertu tagħhom għandhom jiġu dikjarati b'mod ċar u speċifiku minn kull attur."*

17. Mid-disposizzjoni tal-liġi, jidher evidentement, li għandha tikkonkorri waħda minn żewġ ċirkostanzi:

    a. Jekk il-kawżi differenti jkollhom lkoll x'jaqsmu ma' xulxin **<u>minħabba fil-mertu tagħhom</u>**,

b. jew jekk id-deċiżjoni li tingħata dwar waħda minnhom **<u>tista' tolqot id-deċiżjoni dwar il-kawża jew il-kawżi l-oħrajn</u>** li jitressqu magħha.

18. Jirriżulta wkoll illi, **<u>b'żieda ma' dawn iċ-ċirkostanzi alternattivi</u>**, huwa meħtieġ li <u>l-provi li jinġiebu f'kawża waħda jkunu, fil-biċċa l-kbira, l-istess provi li jeħtieġu jitressqu fil-kawża jew il-kawżi l-oħrajn li jitressqu magħha</u>.

19. Il-Qorti tirrileva li l-kliem tal-imsemmija disposizzjoni suċitata, huma tali, li jekk jirriżulta n-nuqqas ta' konkorrenza ta' dawn ir-rekwiżiti, dana jkollu jwassal għan-nullita` tal-azzjoni ippreżentata. (Ara **Joseph Micallef et vs Trusted Limited** (90/2012) deċiża mill-Qorti Ċivili Prim' Awla fl-20 ta' Ġunju 2012; **Joseph Gerada et vs E&C Developments Limited** (446/2011) deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili fil-11 ta' Ġunju 2012).

20. Dwar l-azzjoni kollettiva, il-Qorti tagħmel referenza għal dak illi ntqal fil-każ **Mammante Azzopardi et vs Carmelo Micallef** deċiż mill-Prim' Awla fis-16 ta' Diċembru 1953, fejn il-kwistjoni ġiet diskussa w intqal hekk:

> *"...għall-ammissibilita` tal-ġudizzju kollettiv huwa meħtieġ mhux biss illi l-kwistjoni li tkun trid tiġi riżoluta tkun identika għal kull wieħed mill-atturi, imma wkoll li l-interess derivanti mit-titolu u l-oġġett tal-kawża jkun komuni; jiġifieri li ċ-ċitazzjoni kollettiva hi ammissibbli kull darba li diversi persuni li jiffiguraw bħala atturi, jipproponu sabiex jirrisolvu kwistjoni ta' dritt uniku u identiku, u jkun eskluż 'a priori' illi mir-riżoluzzjoni tal-istess kwistjoni, f'sens jew ieħor tista' tikkonkorri xi ċirkustanza ta' fatt speċjali għal wieħed jew ieħor minn dawk il-persuni atturi. U trid issir dik l-esklużjoni 'a priori' għaliex ma jistax jiġi ammess ġudizzju kollettiv preventiv, li fih jiġi deċiż jekk hemmx jew le dik iċ-ċirkustanza speċjali li tista' tinfluwixxi fuq ir-riżoluzzjoni tal-kwistjoni ta' dritt. (Dig. Ital. para. 26). Jekk ma jikkonkorrux dawn ir-rekwiżiti, u l-parti konvenuta topponi ruħha għall-proponibilita` ta' l-azzjoni b'ġudizzju kollettiv, il-Qorti ma tistax tagħmel ħaġa oħra ħlief tiddikjara dak il-ġudizzju improċedibbli, bħala null."*

21. Issir referenza wkoll għall-każ **Charles sive Carmelo Galea et vs Perit Arkitetti Oscar Caruana Montalto et**, Appell Ċivili deċiż fil-11 ta' Ottubru 1963, fejn ġie sostnut mill-Qorti tal-Appell, li ċitazzjoni kollettiva hija ammissibbli meta d-diversi persuni, li jidhru lkoll flimkien bħala atturi, jitolbu s-soluzzjoni ta' kwistjoni ta' dritt waħda u identika u ikun eskluż a priori illi, għas-soluzzjoni tagħha, tista' tikkonkorri kwalunkwe ċirkostanza ta' fatt speċjali għal xi wieħed jew ieħor mill-atturi.

22. Finalment, issir referenza għall-każ **Perit Anthony Stivala et vs Gerald De Trafford**, Appell Ċivili datat 19 ta' Awissu 1992, fejn ġie deċiż li meta jkun hemm aktar minn attur wieħed, u l-oġġett tat-talba ta' kull attur huwa differenti, ma tkunx saret kawża waħda iżda daqstant kawżi daqs kemm hemm atturi,

għalkemm dawn il-kawżi jitressqu b'ċitazzjoni waħda. Fil-fatt, il-Qorti qalet, meta jitressqu diversi kawżi b'ċitazzjoni waħda, kull attur għandu jikkonferma bil-ġurament il-paragrafu jew paragrafi tad-dikjarazzjoni li jkun fihom il-fatti dwar il-kawża tiegħu. Ġie ritenut, għalhekk, illi f'dan il-każ, li sabiex jingħad li hemm unita` ta' kawża għal diversi atturi, dawn iridu ma ikunux jistgħu jaġixxu singolarment billi d-dritt ta' azzjoni ta' kull wieħed minnhom ma jkunx jista' jiġi eżerċitat mingħajr il-kunsens tal-ieħor.

Konsiderazzjonijiet fattwali

23. Il-Qorti tibda billi tirrileva illi, indubbjament, fil-każ in eżami, ir-rikorrenti kollha ressqu kawża waħda billi nqdew b'dak provvdut fl-Artikolu 161(3) tal-Kap 12.

24. Jirriżulta, madanakollu illi, referibbilment għar-rekwiżiti stipulati fid-dispożizzjoni tal-liġi, ftit li xejn wieħed jista' jgħid, li jissussistu r-rekwiżiti imsemmija f'dan il-każ.

25. Jirriżulta, di fatti illi, fl-ewwel lok, il-mertu ma jista' qatt jitqies l-istess jew identiku, għaliex fir-rikors promotur tissemma' aktar minn proprjeta` waħda, u għalhekk, f'dan il-każ, il-mertu mhuwiex l-istess, stante illi jirrigwarda żewġ fondi distinti u separati, ossija 136, Fleur de Lys Road B'kara u 67, Triq Ġuże Pace, qabel Victoria Avenue, Ħamrun, li huma okkupati minn żewġ intimati distinti u separati, ossija Edmond John Zammit u Vincenza Vassallo rispettivament.

26. Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi ċ-ċirkostanzi kif premessi fir-rikors promotur jolqtu aktar minn proprjeta` waħda, u kull proprjeta` hija separata u distinta, li jfisser li trid issir evalwazzjoni diversa għal kull proprjeta`, u d-deċiżjoni li tingħata dwar proprjeta` waħda mhux neċessarjament tolqot bl-istess mod id-deċiżjoni dwar proprjeta` oħra.

27. Kif tajjeb ġie sottomess mill-avukat difensur ta' Edmond John Zammit fit-trattazzjoni, m'hemm xejn li jikkomuna l-kawżi u-l-proprjetajiet in kwistjoni, peress li hemm kuntratti differenti mal-konvenuti, l-ishma u porzjonijiet tar-rikorrenti fir-rigward tal-proprjetajiet imsemmija fir-rikors huma wkoll differenti.

28. Il-Qorti tosserva wkoll illi tali distinzjonijiet ta' propjeta' indubbjament ser iwassal għal provi li jkunu totalment differenti, li inevitabbilment ser joħolqu konfużjoni f'kawża waħda, b'mod li jistgħu jkunu wkoll ta' preġudizzju għall-konvenuti.

29. Il-Qorti tosserva illi l-ħsieb tal-leġislatur fl-Artikolu 161 (3) tal-Kap 12 kien sabiex, filwaqt illi jaċċerta illi fil-proċess ġudizzjarju ma jkunx hemm proċeduri varji fuq l-istess meritu u fatti, sabiex l-proċess ġudizzjarju jitmexxa b'mod

effiċjenti, jassikura ruħu illi ma jkunx hemm konfużjoni sħiħa f'kawżi fejn persuni differenti għandhom pretensjonijiet differenti.

30. F'dan il-każ, kien hemm konfużjoni totali bejn partijiet u proprjetajiet, li huwa proprju dak illi l-Artikolu 161 (3) tal-Kap 12 irid jevita li jiġri. Ħarsa lejn in-nota ippreżentata fit-8 ta' Lulju 2020 a fol 34 tal-proċess, fejn ġie dikjarat li l-kumplament tat-talbiet li ma ġewx rinunzjati għandhom japplikaw fil-konfront taż-żewġ proprjetajiet, u ċioe`, 136, Fleur de Lys Road, B'kara, u 67, Triq Ġużè Pace, qabel Victoria Avenue, Ħamrun, hija indikazzjoni ċara tal-konfużjoni sħiħa illi l-kawża odjerna, kif redatta, ikkawżat.

31. Il-Qorti hawnhekk tagħmel referenza għall-każ **Hotel Cerviola Limited et vs Malta Shipyards Limited** (350/2006/1) deċiża mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Settembru 2009, fejn ġie ribadit li:

> *"……għall-ammissibilta` tal-ġudizzju kollettiv huwa meħtieġ illi l-kwistjoni li tkun trid tiġi riżolta tkun identika għal kull wieħed mill-atturi, u wkoll li l-interess derivanti mit-titolu u l-oġġett tal-kawża jkun komuni, jiġifieri illi ċ-ċitazzjoni kollettiva hija ammissibbli kull darba li diversi persuni, li jiffiguraw bħala atturi, jipproponu sabiex jirrisolvu kwistjoni ta' dritt uniku u identiku, u jkun eskluż 'a priori' illi mir-riżoluzzjoni tal-istess kwistjoni, f'sens jew f'ieħor, tista' tikkonkorri xi ċirkostanza ta' fatt speċjali għal wieħed jew l-ieħor minn dawk il-persuni atturi." (Ara wkoll* ***Sultana vs Sant Fournier****, Appell Ċivili deċiż fl-4 ta' Marzu 1966).*

32. Dik il-Qorti kompliet tgħid hekk:

> *"Kif intqal fis-sentenza Vella vs Bugeja (P.A. – 4 ta' Ġunju 1991) l-Artikolu 156A (illum Artikolu 161) tal-Kap 12, ma bidilx dak li kien ammissibbli fl-azzjoni kumulattiva 'klassika' fejn numru ta' atturi, li għandhom l-istess interess, jaġixxu flimkien kontra l-konvenut, u b'azzjoni waħda jivvantaw kontra tiegħu l-istess dritt permezz tal-istess talba. Dan għaliex dawn is-salvagwardji imsemmija fl-Artikolu 156A, illum 161) huma maħsuba biex jiġu assigurati li ma jkunx hemm preġudizzju għall-konvenut u biex jiġi assigurat li ma jkunx hemm l-ebda ambigwita` jew inċertezza fid-diversi talbiet tal-vari atturi u biex l-istess konvenut ikun jista' adegwament jopponi difiża għal dawn it-talbiet.*
>
> *Din il-Qorti tirrileva wkoll li skont is-sub-artikolu (4) tal-Artikolu 161, huwa meta jirrikorru l-elementi tas-subartikolu 3, li l-Qorti tista' tordna li l-kawżi jinstemgħu u jiġu deċiżi b'mod separat. Hekk ukoll is-sub artikolu ħamsa (5) jistipula kif għandha tiġi stabbilita l-kompetenza tal-Qorti fl-azzjoni kumulattiva, l-istess kif definit fis-subartikolu (3). <u>Għalhekk, anke llum biex azzjoni kumulattiva tiġi</u>*

ammessa, l-istess irid ikun hemm konkors simultaneju ta' identita` tal-kwistjoni li tkun trid tiġi riżolta u komunanza tal-interess derivanti għall-attur ikollha mit-titolu u l-oġġett ta' l-azzjoni."

33. In vista ta' l-insenjament fil-ġurisprudenza, l-azzjoni odjerna kif promossa, diffiċilment tista' tiġi kkunsidrata bħala kwistjoni ta' dritt uniku u identiku.

34. Fil-każ odjern, u wara n-nota ta' ċessjoni parzjali kif fuq ġia indikata, ir-rikorrenti lkoll flimkien, bħala sidien flimkien ta' **żewġ propjetajiet distinti u separati**, għażlu illi jintavolaw kawża waħda flimkien, kontra l-Avukat tal-Istat, kif ukoll żewġ inkwilini distinti u separati.

35. Il-Qorti tirrileva illi, ċertament, ir-riżoluzzjoni ta' dan il-każ kif propost, li titratta proprjetajiet separati u distinti minn xulxin, ma tistax teskludi li jistgħu jikkonkorru ċirkostanzi speċjali għar-rikorrenti fl-eżitu ta' dan il-każ, li huma separati u distinti għaż-żewġ propjetajiet meritu tal-kawża odjerna.

36. Għalhekk, l-intimat Edmond John Zammit, kien korrett meta ssoleva li l-azzjoni kif proposta messha saret individwalment u mhux kollettivament, u dan anke fl-interess tal-istess konvenut sabiex ma jinħoloq l-ebda preġudizzju, anke minħabba ambigwita', inċertezza anke fit-talbiet diversi tal-atturi, meta meqjusa l-fatti u ċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ.

37. In vista tas-suespost, l-argument tal-avukat difensur tar-rikorrent fit-trattazzjoni, li l-intenzjoni tiegħu kienet li jevita multipliċita` ta' kawżi, evidentement ma jreġġix.

38. Għaldaqstant, din il-Qorti ser tilqa' l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Edmond John Zammit u tiddikjara li l-azzjoni kif proposta hija nulla w irritwali stante li ma jikkonkorrux l-elementi fl-Artikolu 161(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konklużjoni

Il-Qorti;

Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;

Wara illi rat illi fil-15 ta' April 2021 il-kawża odjerna tħalliet għas-sentenza fuq l-ewwel eċċezzjoni preliminari ta' Edmond John Zammi;

Wara illi semgħet it-trattazzjoni ta' l-abbli difensuri tal-partijiet;

Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:

Tilqa' l- ewwel eċċezzjoni preliminari tal-intimat Edmond John Zammit u tiddikjara li l-azzjoni kif proposta hija irrita u nulla stante li l-elementi stipulati fl-Artikolu 161(3) tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta ma jissussistux.

Konsegwentement, tastjeni, milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-każ in eżami.

L-ispejjeż għall-proċedura odjerna għandhom ikunu a kariku tar-rikorrenti.

Francesco Depasquale LL.D. LL.M. (IMLI)
Imħallef

Rita Sciberras
Deputat Reġistratur