MALTA

QORTI TAL-APPELL
(Sede Inferjuri)

ONOR. IMĦALLEF LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Lulju, 2022

Appell Inferjuri Numru 40/2008 LM

Joseph Darmanin (K.I. nru 612041(M)) u b'digriet tat-8 ta' Novembru 2021 l-atti ġew trasfużi f'isem Michael (KI 219226M), Joanna (KI 337567M) u Paul (KI 407968M) aħwa Darmanin u Philippa Darmanin (KI 966645M) wara l-mewt ta' Joseph Darmanin, Bernardette u Louis konjugi Apap Bologna (K.I. nri. rispettivi 159251(M) u 701544(M)), Sister Marie Therese Darmanin (K.I. nru. 752943(M)), Mary Rose armla Bonello (K.I. nru. 509534(M)), John Bugeja (K.I. nru. 29538(M)), Olivia armla Brincat (K.I. nru. 576945(M)), Ilona u Vincent Borg Carbott (K.I. nri. rispettivi 354449(M)) u 626644(M))

(*'l-appellanti'*)

vs.

Stella Maris Band Club

('l-appellat')

Il-Qorti,

<u>Preliminari</u>

1. Dan huwa appell magħmul mir-rikorrenti **Joseph Darmanin (K.I. nru 612041(M)), Bernardette u Louis konjugi Apap Bologna (K.I. nri. rispettivi 159251(M) u 701544(M)), Sister Marie Therese Darmanin (K.I. nru. 752943(M)), Mary Rose armla Bonello (K.I. nru. 509534(M)), John Bugeja (K.I. nru. 29538(M)), Olivia armla Brincat (K.I. nru. 576945(M)) u Ilona u Vincent Borg Carbott (K.I. nri. rispettivi 354449(M)) u 626644(M)** [minn issa 'l quddiem 'l-appellanti'], mis-sentenza mogħtija fis-6 ta' Marzu, 2017, [minn issa 'l quddiem 'is-sentenza appellata'] mill-Bord li Jirregola l-Kera [minn issa 'l quddiem 'il-Bord'] fl-ismijiet fuq premessi, li ddeċidiet it-talbiet tagħhom fil-konfront tal-intimat **Stella Maris Band Club** [minn issa 'l quddiem 'il-Każin appellat'] billi ċaħadhom, bl-ispejjeż kontra tagħhom ukoll.

<u>Fatti</u>

2. Il-fatti tal-każ odjern jirrigwardaw il-kirja tal-fond numru 7, Pjazza Annunzjata, Tas-Sliema [minn issa 'l quddiem 'il-fond'], lill-Każin appellat b'kera annwali ta' Lm150, liema fond huwa proprjetà tal-appellanti. Jirriżulta li f'xi żmien il-Każin appellat wettaq xi xogħlijiet fl-imsemmi fond allegatament mingħajr il-permess tal-appellanti.

<u>Mertu</u>

3. L-appellanti għalhekk istitwew proċeduri quddiem il-Bord fil-konfront tal-Każin appellat permezz tal-preżentata ta' rikors fil-5 ta' Ġunju, 2008, fejn talbu

lill-imsemmi Bord sabiex *"...fl-iskadenza li jmiss ma jġeddux ... il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond fuq deskritt".*

4. Il-Każin appellat laqa' għat-talba billi eċċepixxa s-segwenti: (a) il-fatti kif allegati kienu nfondati fil-fatt u fid-dritt; (b) huwa qatt m'għamel xogħlijiet mingħar il-permess tas-sidien jew mingħajr l-awtorizzazzjoni tal-awtoritajiet kompetenti; (ċ) saru biss xogħlijiet ta' manutenzjoni fil-fond, li dejjem inżamm fi stat tajjeb; u (d) ma kien hemm l-ebda lok fil-liġi għaliex it-talba tal-appellanti kellha tiġi milqugħa.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

5. Il-Bord wasal għas-sentenza appellata wara li għamel is-segwenti konsiderazzjonijiet rilevanti għal dan l-appell:

> *"Ikkunsidra:*
>
> *Illi fil-kawża odjerna r-rikorrenti qegħdin jitolbu li ma jġeddux il-kirja u l-konsegwenti żgumbrament tal-intimat minħabba alterazzjonijiet strutturali li saru mingħajr permess tar-rikorrenti sidien u tal-Awtorità kompetenti.*
>
> *L-intimat jgħid li ma saru l-ebda alterazzjonijiet strutturali mingħajr permess tas-sidien jew mingħajr permess tal-Awtoritajiet u li l-fond dejjem inżamm fi stat tajjeb.*
>
> *Illi fir-rigward tal-permess mill-Awtorità kompetenti, din ma hiex kawżali prevista mil-liġi li tintitola lir-rikorrenti sabiex ma jġeddux il-kirja u jiżgumbraw lill-intimat. Għalhekk il-Bord mhux se jieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha. B'dana però irid jingħad illi jirriżulta mill-atti proċesswali,* a folio *18 u* a folio *47* et sequitur *tal-proċess, kif ukoll mix-xhieda ta' Ivor Robinich* a folio *59* et sequitur *tal-proċess, illi fil-fatt l-intimat akkwista l-permess neċessarju mill-Awtorità kompetenti, il-MEPA, sabiex jagħmel l-imsemmija xogħlijiet.*

Illi jirriżulta wkoll mill-atti proċesswali illi ma sarux alterazzjonijiet strutturali iżda stante li l-istrutturi li kien hemm fuq l-ogħla bejt kienu ġarrbu diversi ħsarat, l-intimat reġa' bniehom mill-ġdid bl-istess mod li kienu oriġinarjament u ma għamel l-ebda estensjoni ta' dak li kien hemm oriġinarjament. Ovvjament però ntuża materjal li jintuża llum fil-kamp tal-kostruzzjoni.

Illi jirriżulta wkoll mix-xhieda ta' Bernardette Apap Bologna a folio *70* et sequitur *tal-proċess u dan f'diversi partijiet mill-istess xhieda, li hi ma kinitx taf x'bini jew strutturi kien hemm fuq l-ogħla bejt. Mhux biss iżda fix-xhieda sussegwenti tagħha* a folio *80 tal-proċess, l-istess xhud, terġa' tikkonferma li* "qabel kienet intavolata din il-kawża ftit li xejn dħalt f'dan il-post, dwar l-allegati strutturi fuq is-saqaf jien noqgħod fuq dak li jirriżulta mill-applikazzjoni tas-soċjetà intimata mal-MEPA."

Illi x-xhud Ilona Borg Carbott in kontro-eżami, a folio *192* et sequitur *tal-proċess, tikkonferma illi fil-fatt fuq il-bejt kien hemm* "strutturi temporanji". *Tgħid ukoll illi hija qatt ma kienet rat dawn l-istrutturi.*

Illi jirriżulta wkoll illi l-intimat kellu l-kunsens ta' wħud mis-sidien sabiex iwettaq ix-xogħol imsemmi. F'dan ir-rigward hija sinifikanti ħafna x-xhieda ta' David Sant a folio *104* et sequitur *tal-proċess, ta' Luke Vella* a folio *106* et sequitur *tal-proċess u ta' David Spiteri* a folio *120* et sequitur *tal-proċess. Dawn kollha jikkonfermaw l-istat ħażin ta' tali strutturi kif ukoll il-kunsens mogħti mis-Sur Bugeja, wieħed mis-sidien, sabiex isiru x-xogħlijiet imsemmija. Jikkonfermaw ukoll li ma ġiex miżjud bini ieħor għajr li reġa' nbena mill-ġdid dak li kien hemm.*

Ix-xhud Ian Farrugia, fl-affidavit tiegħu a folio *137* et sequitur *tal-proċess, li ma għandu l-ebda konnessjoni mal-intimat, jikkonferma dan ukoll.*

Illi mir-rapport tal-Periti Tekniċi Membri tal-Bord, a folio *158* et sequitur *tal-proċess, jirriżulta illi t-tibdil li kien hemm kien jikkonsisti fil-fatt illi minflok kmamar żgħar inbniet kamra waħda kbira. L-istess rapport imkien ma jgħid li fuq il-bejt inbena aktar mill-istrutturi li kien hemm oriġinarjament.*

Illi huma r-rikorrenti sidien li suppost jagħmlu l-manutenzjoni straordinarja. Fil-każ odjern l-intimat inkwilin għamel din il-manutenzjoni huwa stess spejjeż tiegħu u għalhekk dan huwa benefikat għas-sid. L-intimat jgħid ukoll li l-istrutturi fuq l-ogħla bejt kienu fi stat perikolanti u għalhekk kellhom jigu rimpjazzati. Dan jirriżulta wkoll mir-ritratti esebiti mill-intimat a folio *85* et sequitur *u* a folio *95* et sequitur *tal-proċess.*

Illi għalhekk a bazi ta' tali xogħlijiet ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd illi jirrifjutaw il-kera. Mhux biss iżda konsegwentament lanqas għandhom jedd jitolbu li ma jġeddux il-kirja u li jiżgumbraw lill-intimat."

L-Appell

6. L-appellanti ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-27 ta' Marzu, 2017, fejn talbu lil din il-Qorti sabiex tirrevoka s-sentenza appellata, u minflok tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Każin appellat, u tilqa' it-talbiet tal-appellanti, u dan bl-ispejjeż kontra l-imsemmi Każin appellat. Jgħidu li huma jħossuhom aggravati bis-sentenza appellata għaliex (a) il-Bord kien żbaljat meta fid-dawl tal-permess maħruġ mill-awtorità kompetenti, iddikjara li l-kawża odjerna ma kinitx waħda prevista mil-liġi; (b) il-Bord għamel valutazzjoni manifestament żbaljata tal-provi li kellu quddiemu; u (ċ) il-Bord kien żbaljat meta kkonkluda li l-Każin appellat kellu l-kunsens tas-sidien.

7. Il-Każin appellat wieġeb fit-22 ta' Mejju, 2017 fejn issottometta li l-aggravji tal-appell interpost huma nfondati fil-fatt u fid-dritt, filwaqt li s-sentenza appellata hija waħda ġusta u għalhekk għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

Is-Sentenza ta' din il-Qorti.

8. Permezz tas-sentenza ta' din il-Qorti kif diversament ippreseduta tat-23 ta' Ottubru, 2018, din il-Qorti ddeċidiet billi laqgħet l-appell interpost, ħassret is-sentenza appellata, filwaqt li ċaħdet it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Każin appellat, b'dana li ma ngħatatx deċiżjoni dwar it-talba għall-iżgumbrament tal-imsemmi Każin appellat għal dawk ir-raġunijiet hemm imfissra. L-appellanti ngħataw sal-aħħar ta' Novembru 2018 sabiex jirregolaw ruħhom fid-dawl tad-disposizzjonijiet tas-subartikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili.

Ir-referenza kostituzzjonali

9. Sussegwenti għas-sentenza tal-appell ta' din il-Qorti kif diversament ippreseduta, l-appellanti ppreżentaw nota fid-29 ta' Novembru, 2018 fejn iddikjaraw li huwa evidenti li l-emenda tal-Kodiċi Ċivili li daħlet fis-seħħ permezz tas-subartikolu 5(5) tal-Att XXVII tal-2018, tikser id-drittijiet fundamentali tagħhom ta' smigħ xieraq, u anki tat-tgawdija tal-proprjetà, stante li t-teħid tad-dritt tagħhom għar-ripreża tal-fond kien qiegħed isir mingħajr ħlas ta' kumpens, u fil-fatt kienet twassal għall-konfiska tal-fond. Fid-dawl tal-fatt li dan jikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti mill-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [minn issa 'l quddiem 'il-Konvenzjoni'], u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni, kif ukoll tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-appellanti talbu lil din il-Qorti sabiex tagħmel referenza skont il-liġi.

10. Il-Każin appellat wieġeb fl-10 ta' Diċembru, 2018 fejn ikkontesta l-allegazzjonijiet tal-appellanti, b'dana li rrimetta ruħu għal dak li din il-Qorti jidhrilha xieraq li tipprovdi għalih.

11. Waqt l-udjenza tal-14 ta' Diċembru, 2018, din il-Qorti tat provvediment fejn *ai termini* tas-subartikolu 46(3) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tas-subartikolu 4(3) tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ordnat li ssir referenza kostituzzjonali lill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), sabiex twieġeb is-segwenti domandi:

"i. Jekk bl-introduzzjoni ta' subinċiż (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili fl-istadju meta l-kawża kienet qegħda tinstema' minn din il-qorti, ġiex leż id-dritt tal-atturi għal smigħ xieraq (artikolu 6 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali)?

ii. Jekk subinċiż (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili huwiex iċaħħad lill-atturi mit-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom u/jew jikkontrolla l-użu tal-proprjetà tagħhom fl-interess pubbliku u mingħajr ma jinżamm bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali u d-drittijiet tas-sidien (artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni)?

iii. L-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili japplika għall-każ in eżami?"

U b'hekk ordnat li l-atti jintbagħtu lill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), li fl-10 ta' Diċembru, 2020[1] wieġbet kif ġej:

"1. B'referenza għall-ewwel kweżit, tiddeċiedi u tiddikjara illi bl-introduzzjoni tas-subinċiż (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili fl-istadju meta l-kawża kienet qegħda tinstema' mill-Qorti Referenti ġie leż id-dritt tal-atturi għal smigħ xieraq sanċit permezz tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

2. B'referenza għat-tieni kweżit, tiddeċiedi u tiddikjara illi s-sub-inċiż (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodiċi Ċivili huwa leżiv tad-dritt tal-attur għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tagħhom sanċit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. B'referenza għat-tielet kweżit, tiddeċiedi u tiddikjara illi l-konvenut Stella Maris Band Club m'għandux igawdi mill-protezzjoni mogħtija mill-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili.

Tordna lir-Reġistratur sabiex jgħaddi lura l-atti lill-Qorti Riferenti sabiex dik il-Qorti tkun tista' tiddisponi mill-każ skont din is-sentenza".

12. L-Avukat tal-Istat għoġbu jappella minn dik id-deċiżjoni permezz ta' rikors intavolat fis-17 ta' Diċembru, 2020 quddiem il-Qorti Kostituzzjonali, fejn talabha sabiex:

[1] Ref. Kost.127/2018 fl-ismijiet **Joseph Darmanin et *vs.* Stella Maris Band Club, Avukat tal-Istat.**

> *"...**TĦASSAR, TIRREVOKA U TANNULLA** s-sentenza tal-Onorabbli Qorti Ċivili Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet premessi u twieġeb b'hekk lill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) li l-**artikolu 1531J(5) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** jista' jiġi applikat għaliex it-tħaddim tiegħu ma jwassalx għall-ksur tal-jeddijiet tal-appellati Joseph Darmanin et, kif imħarsa bl-**artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea**, bl-**ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta**. B'dana li l-ispejjeż kollha tal-proċeduri għandhom jitbatew minn Joseph Darmanin et."*

13. Permezz tas-sentenza tagħha tal-20 ta' Jannar, 2022, il-Qorti Kostituzzjonali ċaħdet l-appell interpost mill-intimat Avukat tal-Istat, u ordnat li l-atti jintbagħtu lura lill-qorti referenti, jiġifieri quddiem din il-Qorti, sabiex tingħata s-sentenza finali skont it-tweġibiet imfissra fis-sentenza appellata tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali).

<u>Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti</u>

14. Din il-Qorti tgħid li ġaladarba permezz tas-sentenza tagħha kif diversament ippreseduta tat-23 ta' Ottubru, 2018 hija ċaħdet it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Każin appellat, u ħassret is-sentenza appellata, u meħud in konsiderazzjoni dak li ġie deċiż mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla (Sede Kostituzzjonali), li *"...l-konvenut Stella Maris Band Club m'għandux igawdi mill-protezzjoni mogħtija mill-artikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili"*, hekk kif ikkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali, tgħid li jsegwi li għandha tiġi milqugħa t-talba ewlenija tal-appellanti, li hija li huma jiġu awtorizzati sabiex *"...fl-iskadenza li jmiss ma jġeddux ... il-kirja u jirriprendu l-pussess tal-fond fuq deskritt".* Tgħid li r-referenza kostituzzjonli kif deċiża mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla, u ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali, ma tħalli l-ebda dubju li m'għandhomx jiġu applikati

d-disposizzjonijiet tas-subartikolu 1531J(5) tal-Kodiċi Ċivili għall-każ odjern. Għalhekk stante li l-Każin appellat ma jistax jinvoka favurih dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi, ma jirriżulta l-ebda ostakolu għat-talba tal-appellanti.

<u>Decide</u>

Għar-raġunijiet premessi, il-Qorti tiddeċiedi ulterjorment billi filwaqt li tikkonferma li s-sentenza appellata għandha titħassar, tilqa' it-talba tal-appellanti kif imfissra, u tiċħad ukoll il-ħames eċċezzjoni tal-Każin appellat.

L-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-Każin appellat kif deċiż fis-sentenza tagħha tat-23 ta' Ottubru, 2018, anki dawk li jirriżultaw fl-istess proċeduri sussegwenti għal dik is-sentenza.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur