QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
AĠENT PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar il-Ħamis, 22 ta' Ġunju, 2023.

Numru 3

Rikors kostituzzjonali numru 47/2020/1 MCH

Joseph Farrugia; Innocent Farrugia; Michael Farrugia; u b'dikriet tal-1 ta' Marzu, 2022, il-kawża tkompliet biss f'isem Joseph Farrugia u Innocent Farrugia minflok Michael Farrugia li miet fit-30 t'Awwissu, 2021

v.

L-Avukat tal-Istat; Anthony u Anne Theresa konjuġi Smith

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fis-7 ta' Ottubru 2021 li biha ċaħdet it-talbiet tagħhom għal dikjarazzjoni li bl-applikazzjoni tal-liġijiet li jikkontrollaw il-kera huma ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom imħarsa bl-artt. 37 u 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"], bl-art. 6 tal-Konvenzjoni Europea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u

tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”], u bl-art 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni [“l-Ewwel Protokoll”], għax sabet illi l-kiri tal-proprjetà tagħhom lill-konvenuti Smith ma jintlaqatx b’dawk il-liġijiet. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-atturi huma s-sidien tal-appartament fil-Mosta li jgħidu li ilu mikri lill-konvenuti Smith għal “għexieren ta’ snin, u ċertament ferm qabel ix-xahar ta’ Ġunju tas-sena 1995)”. Igħidu wkoll illi fil-preżent huma jirċievu kera ta’ elf ħames mija sebgħa u tletin euro u għoxrin ċenteżmu (€1,537.20) fis-sena għal dan l-appartament.

3. Billi jgħidu illi l-kera huwa baxx wisq meta mqabbel mal-kera fis-suq, u wkoll illi l-protezzjoni li d-disposizzjonijiet tal-Kodiċi Ċivili u tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini [“Kap. 69”] taw u għadhom jagħtu lill-intimati konjugi Smith ma jżommu l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrej, l-atturi fetħu din il-kawża tallum u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta’ Bini kif ukoll ta’ l-Att X ta’ l-2009, senjatament iżda mhux biss dawk introdotti fil-Kodiċi Ċivili permezz ta’ l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531K, jiksru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif tutelati permezz tal-artikoli 37 u 39 tal-Kostituzzjoni, u permezz tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni kif ukoll l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni;
>
> »2. tagħti dawk l-ordnijiet u direttivi kollha li jidhrulha xierqa u neċessarji sabiex il-leżjoni fid-drittijiet fundamentali subita mir-rikorrenti tiġi rimedjata u titwaqqaf, inkluż tordna l-ħlas ta’ kumpens pekunjarju kif ukoll morali lir-rikorrenti, u tordna wkoll li l-intimati Smith ma jistgħux aktar jistrieħu fuq dawk id-disposizzjonijiet tal-liġi li dina l-qorti ssib li qed jagħtu lok għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti.
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

4. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

> »1. Ir-rikorrenti jridu jġibu prova li huma tassew suġġetti għal kirja li hija regolata bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

»2. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, fir-rigward tal-mertu, l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt u għaldaqstant għandhom jiġu miċħuda.

»… … …«

5. Il-konvenuti konjuġi Smith ressqu dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»1. … … … ir-rikorrenti jridu jipprovaw it-titolu tagħhom fuq il-fond mertu ta' dan il-każ.

»… … …

»5. Fil-mertu … l-esponenti għandhom titolu validu ta' kera skont il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta liema liġi għadha *in vigore*.

»… … …«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … … tiċħad it-talbiet kollha attriċi *stante* nuqqas ta' provi dwar meta bdiet il-kirja.

»Spejjeż kollha, inkluż tal-konvenuti Smith, jitħallsu mill-atturi.«

7. Safejn relevanti għall-appell tal-atturi, l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha huma dawn:

»Il-konvenuti Smith eċċepew illi l-atturi għandhom iġibu l-prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjetà in kwistjoni filwaqt illi l-Avukat tal-Istat eċċepixxa illi l-atturi għandhom iġibu prova tal-kirja.

»Il-qorti tagħraf illi f'kawżi ta' dan it-tip l-atturi m'humiex rikjesti illi jipproduċu prova ta' titolu assolut jew oriġinali. … … …

»… … …

»Minn eżami tal-provi preżentati mill-atturi jirriżulta illi l-attur Joseph Farrugia u missieru kienu xtraw tliet porzjonijiet ta' art fil-11 t'April 1968, u dan kif jidher mill-kopji tal-atti pubbliċi relattivi preżentati flimkien mal-*affidavit* ta' Joseph Farrugia. Jirriżulta illi fuq dawn il-porzjonijiet ta' art ġiet żviluppata l-blokka li minnha jifforma parti l-fond in kwistjoni. Ġie pruvat ukoll illi l-atturi huma l-eredi *ex lege* ta' missierhom u oħthom, li t-tnejn mietu intestati. Għaldaqstant din il-qorti hija sodisfatta li l-atturi resqu prova suffiċjenti għal finijiet ta' dawn il-proċeduri tat-titolu tagħhom.

»L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll illi l-atturi għandhom iressqu prova ta' meta bdiet il-kirja sabiex jiġi determinat liema reġim legali huwa applikabbli għal din il-kirja. Din il-prova hija waħda kruċjali, *stante* illi t-talbiet attriċi huma mmirati lejn il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li japplika biss fil-konfront ta' kirjiet li bdew qabel l-1995. Għalhekk, sabiex it-talbiet attriċi jkunu sostenibbli, l-atturi għandhom l-ewwel nett iressqu prova sodisfaċenti illi l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri bdiet qabel l-1995. Il-qorti tosserva illi ħadd mill-atturi ma kien kapaċi jixhed

> dwar meta bdiet il-kirja. Joseph Farrugia qal biss illi l-kirja bdiet ferm qabel l-1995, iżda ma kienx kapaċi jaghti imqar ħjiel tas-sena approssimativa meta bdiet il-kirja. Għalkemm ġew preżentati kopji ta' riċevuti tal-kera mħallsa, dawn ir-riċevuti jmorru lura għas-sena 2000 u għalhekk mhumiex prova suffiċjenti illi l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri hija rregolata permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-qorti tosserva wkoll illi minkejja li l-Avukat tal-Istat ressaq din l-eċċezzjoni sa mill-bidu nett tal-proċeduri u għalhekk l-atturi kienu ben konsapevoli li kienet qed tiġi kkontestata l-applikabbilità tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-kirja in kwistjoni, l-atturi ma għamlu l-ebda sforz sabiex jipproduċu l-provi neċessarji biex juru meta bdiet il-kirja in kwistjoni. Ikkonsidrat għalhekk li ma jirrizultax suffiċjentement li l-kirja in kwistjoni bdiet qabel l-1995, il-qorti ma għandha l-ebda alternattiva oħra ħlief li tiċħad it-talbiet attriċi fuq nuqqas ta' provi.«

8. L-atturi appellaw b'rikors tat-18 t'Ottubru 2021 li għalih wieġbu l-konvenuti konjuġi Smith u l-Avukat tal-Istat fit-2 ta' Novembru 2021 u fit-3 ta' Novembru 2021 rispettivament.

9. Fl-ewwel aggravju tagħhom l-atturi jgħidu illi "fil-parti operattiva tas-sentenza appellata, [l-ewwel qorti] kellha tirrifletti l-fatt li kienet qed tirrespinġi l-eċċezzjoni tal-intimati Smith dwar it-titolu tar-rikorrenti" u illi "r-riġett ta' din l-eċċezzjoni kellha twassal biex l-intimati Smith jiġu akkollati l-ispejjeż relativi".

10. L-intimati konjugi Smith wieġbu hekk għal dan l-aggravju:

> »… … … l-ewwel qorti tassew irrimarkat li kienet sodisfatta li l-atturi kienu ressqu prova suffiċjenti fir-rigward tat-titolu tagħhom u għal-daqstant l-appellati ma għandhomx oġġezzjoni għall-istess aggravju.
>
> »… … … tali bidla fid-*decide* ma tbiddel xejn mir-riżultat finali.«

11. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

> »L-esponent itenni li ma jaqbilx mal-pożizzjoni tal-appellanti li l-ewwel qorti kellha tirrespinġi l-eċċezzjoni tal-intimati Smith dwar it-titolu u dan *stante* li huwa stat ta' fatt li joħroġ mis-sentenza. Minn ħarsa lejn ir-*ratio decedendi* … l-ewwel qorti ddeċediet li "għaldaqstant din il-qorti hija sodisfatta li l-atturi resqu prova suffiċjenti għal finijiet ta' dawn il-proċeduri tat-titolu tagħhom". In fatti, l-ewwel qorti pprovdiet spjegazzjoni ċara li l-appellanti għandhom titotlu fuq l-appartament mertu ta' dan il-każ.

> »Għaldaqstant, billi l-ewwel qorti ma rriflettietx fid-*decide* tas-sentenza appellata li l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Smith ġiet miċħuda, dina ma xxejjen xejn mill-fatt tal-prova tat-titolu u dan *stante* li l-ewwel qorti waslet għal konklużjoni li l-appellanti ressqu prova sufficjenti fuq it-titolu tagħhom.
>
> »Jiġi b'hekk li dan l-aggravju għandu jiġi miċħud billi mhuwiex infondat fil-fatt u fid-dritt.«

12. L-interess tal-atturi fil-proprjetà mikrija huwa element meħtieġ biex azzjoni bħal din tallum tista' tirnexxi. Tassew ma kienx meħtieġ li juru li huma sidien; kien biżżejjed juru li huma sidien-il-kera, *i.e.* dawk li jagħtu b'kera, iżda dan il-fatt ġie kontestat mill-konvenuti Smith. Fil-fatt il-kontestazzjoni kienet waħda fiergħa, ladarba l-konvenuti Smith stess jistqarru li l-kera jħallsuh lill-atturi.

13. L-ewwel qorti effettivament ċaħdet l-eċċezzjoni iżda ma għamlitx hekk fil-parti dispositiva tas-sentenza. Ladarba dan kien punt kontestat kienet meħtieġa deċiżjoni dwaru u għalhekk l-atturi għandhom raġun igħidu illi fil-parti dispositiva l-ewwel qorti kellha espressament tiċħad l-eċċezzjoni. L-aggravju għalhekk sejjer jintlaqa'.

14. It-tieni aggravju jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u ċaħdet it-talbiet kollha tal-atturi "*stante* nuqqas ta' provi dwar meta bdiet il-kirja".

15. L-atturi jfissru dan it-tieni aggravju tagħhom hekk:

> »It-tieni aggravju tar-rikorrenti wkoll huwa ċar u manifest, billi l-qorti tal-ewwel istanza malament akkoljiet l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, billi mill-provi u mill-atti proċesswali kellu jirriżulta li l-intimati Smith tassew għandhom kirja protetta skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitu 69 tal-liġijiet ta' Malta.
>
> »Jirriżulta mis-sentenza appellata illi l-qorti tal-ewwel istanza waslet għall-konklużjoni li r-rikorrenti ma ressqux prova adekwata dwar meta bdiet il-kirja, u għalhekk sabet li ma kienx hemm provi biżżejjed biex

jiġi konkluż li l-kirja tal-intimati Smith kienet waħda protetta skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitlu 69.

»Eżami tal-atti proċesswali juri illi r-rikorrenti Joseph Farrugia xehed bil-mezz tal-*affidavit*, fejn fost ħwejjeġ oħra huwa kkonferma interament il-kontenut tar-rikors li bih ġiet promossa din il-kawża. F'dak l-istess rikors, jingħad testwalment:

> »"Wieħed mill-appartamenti formanti parti minn din il-binja, u cjoè dak internament numerat ħamsa (5) … huwa mikri lill-intimati Smith, u ilu hekk mikri għexieren ta' snin, u ċertament ferm qabel ix-xahar ta' Ġunju tas-sena elf disa' 1995."

»Din id-dikjarazzjoni, ikkonfermata bil-ġurament, ma ġiet kontradetta fl-ebda ħin. Anzi, l-intimati Smith fir-risposta u fis-sottomissjonijiet tagħhom, dejjem stqarrew li huma għandhom kirja protetta.

»Huwa minnu li r-rikorrenti Joseph Farrugia ma setax jiftakar meta bdiet il-kirja tal-intimati Smith. Iżda b'daqshekk ma jfissirx illi l-eżistenza ta' kirja protetta ma ġietx ippruvata. Sabiex kirja tkun protetta skont id-disposizzjonijiet tal-Kapitlu 69, dak li jrid jintwera huwa li l-kirja tinsab fl-istadju ta' rilokazzjoni, u cjoè li l-perjodu oriġinali tal-kirja kien spiċċa, u l-kera kienet qed tiġġedded b'operazzjoni tal-liġi. L-irċevuti tal-kera eżebiti juru li l-kera kienet titħallas kull erba' xhur bil-quddiem, u għalhekk la l-kera bdiet "għexieren" ta' snin qabel Ġunju tas-sena 1995, u cjoè x-xahar meta l-effetti ta' rilokazzjoni naxxenti mid-disposizzjonijiet tal-Kapitlu 69 ma baqgħux jgħoddu għal kirjiet miftehma in segwitu, kif ikkonfermat bil-ġurament mill-istess rikorrenti, għandu ċertament jirriżulta fuq bażi ta' probabbilità li din il-kirja kienet tassew tinsab fi stadju ta' rilokazzjoni, bil-konsegwenza li l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kellha tiġi respinta.

»… … …

»Ma jkunx inopportun hawnhekk li ssir riferenza għal dik il-ġurisprudenza li fejn xiehda ma tiġix kontestata permezz ta' kontro-eżami, għandha titqies bħala mhux kontestata:

»… … …

»Ir-rikorrenti Joseph Farrugia ġie kontro-eżaminat biss mill-intimati Smith, li ma kinux qed jikkontestaw li l-kirja tagħhom kienet protetta bid-disposizzjonijiet tal-Kapitlu 69. L-Avukat tal-Istat ma kkontro-eżaminax lil dan ix-xhud, u ħalla d-dikjarazzjonijiet ġuramentati minn Joseph Farrugia bla mittiefsa.

»Għalhekk l-assjem tal-provi u tar-riżultanzi kollha mill-atti ta' din il-kawża – b'mod partikolari, il-posizzjoni proċesswali meħuda mill-intimati Smith li ammettew li kellhom il-protezzjoni taħt il-liġi impunjata; id-dikjarazzjonijiet maħlufa tar-rikorrenti li ma ġew qatt ikkontestati b'ebda mod; l-ammont baxx tal-kera – lkoll kellhom iwasslu lill-qorti tal-ewwel istanza, u dan ċertament sal-grad tal-provi tal-bilanċ tal-probabbilitajiet, li tikkonkludi li l-intimati Smith igawdu minn kirja protetta, u li r-rikorrenti jisħoqqilhom rimedju għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom.

»Għalhekk l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kellha tiġi respinta.«

16. Il-kwistjoni jekk il-kirja nbdietx qabel jew wara Ġunju tal-1995 kienet punt kontestat u għalhekk, ladarba biex tirnexxi l-azzjoni tal-atturi huwa meħtieġ illi l-kiri jkun wieħed kontrollat, kien fuq l-atturi l-oneru li juru li tassew huwa hekk, u dan billi jressqu l-aħjar prova kif irid l-art. 559 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

17. Il-qorti kienet tasal biex tgħid illi x-xiehda mhux kontradetta tal-atturi tista' tkun prova tajba u biżżejjed, li mhux għax fl-atti tal-kawża hemm indikazzjonijiet li jmeru din l-asserzjoni tal-atturi. Il-provi fl-atti juru illi, aktar iva milli le, il-konvenuti Smith ma bdewx joqogħdu fil-fond qabel Lulju tal-1997.

18. Sal-bidu tal-1995 il-fond li dwaru saret il-kawża kien okkupat minn Kenneth Cassar. Fit-23 ta' Marzu 1998 Kenneth Cassar kien kiteb hekk lill-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma:

> »On receiving the attached bill and checking by phone about it with your office, I have been told that the service is still in my name regardless of the fact that I have not resided in the indicated address at Mosta since the beginning of 1995 (more than 3 years) and that someone else has been residing in the mentioned rented flat at Mosta during this time. It is therefore quite obvious that this bill belongs to him since it incorporates dues for 1997 ... ... Since I have no longer been interested in the service for quite some time because I am no longer living at Mosta, you may proceed with any action you deem necessary if, after the occupier at Mosta receives my letter, he still does not make the transfer.«

19. Jidher għalhekk, illi, għalkemm Kenneth Cassar ħareġ mill-fond fil-bidu tal-1995, il-kont tad-dawl u ilma baqa' fuq ismu iżda ma rċieva l-ebda kont qabel dak tat-28 ta' Jannar 1998 li dwaru kiteb lill-Korporazzjoni għas-Servizzi tal-Ilma fit-23 ta' Marzu 1998. Dak il-kont kien relattiv għall-perjodu ta' bejn it-3 ta' Lulju 1997 u d-19 ta' Novembru 1997.

20. X'aktarx għalhekk, illi l-konvenuti Smith bdew jikru l-fond mingħand l-atturi f'Lulju tal-1997 u mhux qabel, għax li ma kienx hekk ċertament kien ikun hemm konsum bejn il-bidu tal-1995, meta Kenneth Cassar telaq mill-fond, u Lulju tal-1997 meta reġa' ġie reġistrat konsum. Il-possibbilità li Smith krew il-fond qabel Ġunju tal-1995 u marru fih sentejn wara hija remota wisq biex tkun realistika.

21. Barra minn hekk, mid-dokumenti esebiti mir-rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali jirriżulta b'mod ċar illi, għalkemm appartamenti oħra fl-istess blokka fejn hemm il-fond mikri lill-konvenuti Smith kienu okkupati minn terzi, mill-1990 sal-1995 il-konvenuti Smith ma kinux reġistrati bħala persuni li joqogħdu fil-fond.

22. Fix-xiehda tiegħu mogħtija quddiem din il-qorti fit-12 ta' Mejju 2022 ir-rappreżentant tal-Kummissjoni Elettorali qal hekk:

»Mistoqsija:	... ... Jiġifieri jekk qed nifhmek sew fi *flat* 5 ma jidher li kien hemm ħadd mela.
»Xhud:	Hekk jidher.
»Mistoqsija:	Reġistrat għallinqas.
»Xhud:	Hekk jidher, Sur Imħallef ... ...«

23. Ir-reġistru elettorali u l-kontijiet tad-dawl u ilma juru illi, aktar iva milli le, il-konvenuti Smith ma kinux joqogħdu fil-fond qabel Ġunju tal-1995.

24. Jidher għalhekk illi l-ewwel qorti waslet għall-konklużjoni korretta meta sabet illi ma tressqux provi li juru li l-kiri beda qabel Ġunju tal-1995, u ma tressqux raġunijiet konvinċenti li jwasslu lil din il-qorti biex taqleb din id-deċiżjoni tal-ewwel qorti.

25. It-tieni aggravju tal-atturi huwa għalhekk miċħud.

26. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell billi tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha f'kollox ħlief illi fil-parti disposittiva żżid illi l-ewwel eċċezzjoni tal-konvenuti Smith hija miċħuda u l-ispejjeż relattivi għandhom iħallsuhom huma.

27. L-ispejjeż kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell jinqasmu hekk: sehem minn sitta (1/6), li jirrappreżenta l-ispejjeż tal-eċċezzjoni miċħuda, iħallsuh il-konvenuti Smith u l-ħames ishma l-oħra minn sitta (5/6) jħallsuhom l-atturi.

Giannino Caruana Demajo Aġent President	Tonio Mallia Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da