QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 47

Rikors numru 314/21/1 LM

Maria Stella Mifsud, Michael Mifsud u George Mifsud

v.

L-Avukat tal-Istat, Anthony Farrugia u Maria Gloria Farrugia

1. Il-konvenuta Farrugia appellat mis-sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fl-14 ta' Settembru, 2017, li sabet ksur tad-dritt fundamentali tal-atturi mħares bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tat-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ('L-Ewwel Protokoll') u bħala rimedju ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens fl-ammont ta' €69,022. L-Ewwel Qorti ċaħdet ukoll l-eċċezzjonijiet tal-konvenuta Farrugia u ddikjarat li *".... ma tistax tinvoka*

aktar id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 biex tkompli tokkupa l-fond". Dawk kienu li wasslu lill-konvenuta Farrugia sabiex tappella mis-sentenza.

2. Bħala fatti jirriżulta li fl-2004 kien sar ftehim bil-miktub ta' lokazzjoni tal-fond 35 u 36, Triq is-Salvatur, Sliema hekk kif fil-31 ta' Diċembru, 2003, skadiet enfitewsi temporanja. Il-kera miftehma kienet ta' Lm211.55 kull sena. Fl-iskrittura ta' lokazzjoni jingħad li l-konvenuta u żewġha kellhom enfitewsi temporanja fuq il-fond għall-perjodu ta' 21 sena b'effett mill-1 ta' Jannar, 1983 u li, *"Whereas in terms of the Housing (Decontrol) Ordinance the tenants were entitled to continue in occupation of the premises under title of lease as provided in that Ordinance"*. Għalhekk iffirmaw skrittura privata bil-kundizzjonijiet tal-kirja, fosthom il-kundizzjoni li l-kirja hi għal ħmistax-il sena li tiġġedded kull ħmistax-il sena kif tipprovdi l-liġi.

3. Fil-11 ta' Mejju, 2021, l-atturi fetħu l-kawża u talbu lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "1. *Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetajiet tagħhom stess bin-numri rispettivi 35, Triq is-Salvatur, tas-Sliema, u 36, Triq is-Salvatur, tas-Sliema, u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xieraq fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati mill-fond;*
>
> *2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kkreawx*

bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' periti nominandi;

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

5. Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjusa xierqa."

4. Min-naħa tagħha l-konvenuta Farrugia wieġbet:

"Illi fl-ewwel lok Anthony Farrugia llum huwa mejjet u ma jistax jiġi notifikat b'atti.

Illi r-rikorrenti għandhom rimedji xierqa u ordinarji għall-ilmenti tagħhom għal dak li jirrigwarda l-futur;

Illi hija ma kkommettiet l-ebda ksur ta' dritt fondamentali għar-rigward tar-rikorrenti;

Illi r-rikorrenti jridu juru t-titolu tagħhom għall-proprjetà in kwistjoni;

Illi fi kwalsiasi każ it-titolu b'liema hija tiddetermina l-fond rappresentement bl-ebda mod ma jikser id-dritt fondamentali tar-rikorrenti.

Illi t-talbiet huma infondati fil-fatt u fid-dritt."

5. Bis-sentenza tal-14 ta' Settembru, 2022, l-Ewwel Qorti ddeċidiet:

> *"(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat għajr għat-tieni eċċezzjoni preliminari tiegħu, li qiegħda tiġi milqugħha limitatament, fis-sens li mill-atti ma jirriżultax ippruvat illi r-rikorrenti Maria Stella Mifsud għandha xi forma ta' titolu fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, liema fond jirriżulta li huwa proprjetà tar-rikorrenti George u Michael Mifsud biss;*
>
> *(2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata Farrugia;*
>
> *(3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti Michael u George Mifsud, billi tiddikjara u tiddeċiedi li b'konsegwenza tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati d-drittijiet*

fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond tagħhom bin-numri rispettivi 35, Triq is-Salvatur, tas-Sliema, u 36, Triq is-Salvatur, tas-Sliema, bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), għalkemm mhijiex qed tilqa' dik il-parti tat-talba tagħhom għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, imma qed tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata Farrugia ma tistax tinvoka aktar id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 biex tkompli tokkupa l-fond;

(4) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti Michael u George Mifsud, u tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens għad-danni sofferti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979, li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;

(5) Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti Michael u George Mifsud, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti Michael u George Mifsud s-somma komplessiva ta' disgħa u sittin elf u tnejn u għoxrin Euro (€69,022.00).

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu kwantu għal wieħed minn sitta (1/6) mir-rikorrenti Maria Stella Mifsud, u kwantu għal ħamsa minn sitta (5/6) mill-intimat Avukat tal-Istat."

6. Fit-30 ta' Settembru, 2022, il-konvenuta Farrugia appellat mis-sentenza bl-aggravji jkunu li:

i. Ma taħtix u ma għandhiex tkun responsabbli għal rimedju tal-ksur fundamentali soffert mill-atturi;

ii. Id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 ma kellhomx jitneħħew *in toto* fil-konfront tagħha, billi dan qiegħed jimponi l-oneru li tagħti rimedju lir-rikorrenti u mhux l-Istat.

7. L-atturi u l-Avukat tal-Istat wieġbu.

<u>L-ewwel aggravju</u>.

8. Il-konvenuta toġġezzjona li l-Ewwel Qorti ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha li tat, fosthom l-eċċezzjoni li *"ma kkommettiet l-ebda ksur ta' dritt fundamentali għar-rigward tar-rikorrenti"*.

9. L-Avukat tal-Istat iddikjara li dan l-aggravju għandu jintlaqa'. L-istess taw x'jifhmu r-rikorrenti.

10. Strettament għandha raġun il-konvenuta li l-ksur tal-jedd fundamentali protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma twettaqx minnha iżda mill-Istat li hu rappreżentat mill-Avukat tal-Istat. Għalhekk dik l-eċċezzjoni kellha tintlaqa' u mhux miċħuda. Żball evidenti tal-Ewwel Qorti.

<u>It-tieni aggravju</u>.

11. Dan l-ilment tal-konvenuta Farrugia hu dwar dik il-parti dispożittiva tas-sentenza li taqra hekk:

"(3)..... għalkemm mhijiex qed tilqa' dik il-parti tat-talba tagħhom għall-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, imma qed tiddikjara u tiddeċiedi li l-intimata Farrugia ma tistax tinvoka aktar id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 biex tkompli tokkupa l-fond".

12. Il-konvenuta argumentat:

"1. Illi minn qari tas-sentenza huwa diffiċli li wieħed isib x'kien ir-raġuni għal din id-disposizzjoni partikolari li, llum il-ġurnata, hija waħda eċċezzjonali f'dawn il-proċeduri u dan billi l-Istat kien introduċa proċess b'liema wara li jsir test tal-mezzi jiġi stabbilit jekk f'dak il-każ partikolari l-inkwilina għandha tingħata terminu sabiex tivvaka l-fond jew le.

Huwa tramb kif il-Qorti stess filwaqt li spjegat li r-rimedju li kellha tagħti kienet sabiex tindirzza l-ksur storiku li r-rikorrenti sofrew fil-passat billi għal prospettiv hemm rimedju ieħor imbagħad kompliet biex tneħħi l-applikazzjoni tal-liġi".

13. L-Avukat tal-Istat iddikjara li jaqbel li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tagħmel dik id-dikjarazzjoni fil-parti dispożittiva tas-sentenza.

14. Fis-sentenza appellata intqal:

"13... Il-Qorti hawn tirrileva li filwaqt li huwa minnu li permezz tal-emendi ppromulgati fl-aħħar snin, ir-rikorrenti setgħu jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu għal awment fil-kera li jkun proporzjonat mal-valur tal-fond, madanakollu il-proċeduri odjerni huma maħsuba sabiex ir-rikorrenti jiksbu rimedju għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom tul is-snin kollha li matulhom huma kienu mċaħħda mill-fond. Il-Qorti hawn tirrileva ukoll li safejn ir-rikorrenti qegħdin jippretendu li din il-Qorti tordna l-iżgumbrament tal-intimata mill-fond, bħala parti mir-rimedju li għandu jingħata lir-rikorrenti, din il-Qorti mhijiex il-forum adattat fejn għandha titressaq talba bħal din, għaliex l-iżgumbrament ta' inkwilin minn fond hija kwistjoni ta' natura ċivili li għandha tiġi determinata mill-Bord li Jirregola l-Kera, mentri l-qrati ta' indoli kostituzzjonali jistħarrġu r-relazzjoni ġuridika bejn l-individwu u l-Istat, u jekk l-Istat huwiex qiegħed b'xi mod jilledi l-jeddijiet fundamentali tal-individwu minflok iħarishom".

15. Għalkemm il-konvenuta argumentat li l-oneru tal-għoti ta' rimedju waqa' fuqha, mhijiex korretta. Ir-rimedju ser jagħtih l-Avukat tal-Istat bil-ħlas ta' kumpens.

16. Madankollu, qabel l-atturi fetħu l-kawża fil-11 ta' Mejju, 2021, saru emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018. L-Art. 12B daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu, 2018 bl-Avviż Legali 259 tal-2018. Minn dakinhar l-atturi setgħu jinqdew bir-rimedju ordinarju li jagħti l-Art. 12B u jitolbu lill-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jiddeċiedi, wara li jqis it-test tal-mezzi tal-inkwilina Farrugia, jekk kinitx tikkwalifika għall-ħarsien tal-liġi sabiex tkompli l-kirja. Jekk jirriżulta li dik il-protezzjoni hi meħtiega u l-kirja għandha tkompli, l-atturi jkollhom jedd għal żieda fil-kera li ma tkunx iktar minn 2% fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri fis-suq miftuħ, liberu u frank. Saħansitra sid il-kera għandu wkoll jitlob it-tibdil tal-kundizzjonijiet. Dan kollu bil-għan li jkun hemm bilanċ bejn id-drittijiet ta' sidien il-kera u l-inkwilini.

17. L-Art. 12B tal-Kap. 158 ma kienx parti mill-meritu tal-kawża li fetħu l-atturi u fil-fatt l-Ewwel Qorti m'għamlitx konsiderazzjonijiet dwaru. L-ilment tal-atturi kien limitat għall-Art. 12 tal-Kap. 158.

18. Fiċ-ċirkostanzi u bid-dħul fis-seħħ tal-Art. 12B tal-Kap. 158 ma kienx floku li fil-parti dispożittiva tas-sentenza l-Ewwel Qorti tiddikjara li,

"(3) ..... l-intimata Farrugia ma tistax tinvoka aktar id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 biex tkompli tokkupa l-fond". Dikjarazzjoni li kienet issir f'dawn it-tip ta' kawżi fi żmien meta l-Art. 12B tal-Kap. 158 ma kienx għadu daħal fis-seħħ. Kienet issir *in vista* ta' dak li jipprovdi l-Art. 3(2) tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). Fir-realtà dikjarazzjoni bħal dik kienet sempliċement qiegħda tirrifletti dak li tgħid il-liġi fis-sens li liġi li tikser jedd fundamentali ta' persuna m'għandha l-ebda effett. Għalhekk fir-realtà l-konvenuta Farrugia ma kienet qiegħda toffri l-ebda rimedju lill-atturi.

19. Madankollu, qabel daħal fis-seħħ Art. 12B tal-Kap. 158, il-liġi ma kinitx qiegħda toħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-privat, u l-piż finanzjarju kien qiegħed iġorru s-sid waħdu. Kif daħal fis-seħħ Art. 12B, sid il-kera ngħata rimedju biex ma jibqax jirċievi kera baxxa. Ovvjament l-Art. 12B ma kienx qiegħed jindirizza dak li seħħ fil-passat.

20. Fiċ-ċirkostanzi l-aggravju tal-konvenuta Farrugia ser jintlaqa'.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-konvenuta Farrugia sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li:-

i. Tilqa' l-eċċezzjoni tal-konvenuta Farrugia li *"hija ma kkommettiet l-ebda ksur ta' dritt fundamentali fir-rigward tar-rikorrenti"*.

ii. Tħassar mill-parti dispożittiva tas-sentenza d-dikjarazzjoni li, "*l-intimata Farrugia ma tistax tinvoka aktar id-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 biex tkompli tokkupa l-fond".*

Billi l-ħtieġa tal-appell kien minħabba żbalji li għamlet l-Ewwel Qorti, kull parti għandha ġġorr l-ispejjeż tagħha tal-appell.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da