QORTI ĊIVILI – PRIM'AWLA

(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF MIRIAM HAYMAN LL.D.

Seduta tal-lum l-Erbgħa 22 ta' Novembru 2023

Rikors Kostituzzjonali Nru.: 131/2021 MH

Numru: 3

John Gillard bħala mandatarju speċjali tal-assenti Rosina Tanti

vs

L-Avukat tal-Istat, Henry sive Harry Harmsworth u Jacqueline Yvonne Harmsworth

Il-Qorti:

Rat **ir-rikors kostituzzjonali ta' John Gillard noe** li permezz tiegħu ġie premess u mitlub –

I. *"ILLI l-esponent John Gillard huwa debitament awtorizzat sabiex jipprezenta l-proceduri odjerni, bhala mandatarju specjali tal-assenti rikorrenti Rosina Tanti, bis-sahha ta' prokura specjali tat-23 ta' Frar 2021;*

II. *ILLI r-rikorrenti hija l-proprjetarja assoluta tal-fond ossija maisonette, bl-arja tieghu, u cjoe' 55, "Fjoran", Triq Schembri, Hamrun;*

III. *ILLI l-intimati konjugi Harmsworth illhom jiddettjenu l-fond imsemmi b'titolu ta' lokazzjoni sa mill-1985, u dan versu l-hlas tal-kera irrizorja ta'* ***mitejn u tlieta u tletin Ewro (€233) fis-sena (DOK: A)****;*

IV. *ILLI din il-kirja hija wahda protetta skond l-Ordinanza li Tikkontrolla t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u l-kera tista' toghla biss skond dak provdut fl-Artikolu 1531 C tal-Kodici Civili (Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta), li gie introdott is-sahha tal-Att X ta' l-2009;*

V. *ILLI l-protezzjoni li jgawdu l-intimati konjugi Harmsworth, bhala l-inkwilini tal-fond proprjeta' tar-rikorrenti, u bis-sahha tal-legislazzjoni hawn fuq imsemmija, hija wahda assoluta, tant li l-istess protezzjoni:*

a) *Qed iccahhad lir-rikorrenti mid-dritt illi tirriprendi l-pussess tal-proprjeta' taghha stess, ossija hija kostretta, bis-sahha tal-istess legislazzjoni, li tibqa' taccetta t-tigdid tal-krija b'mod perpetwu;*

b) *Qed iccahhad lir-rikorrenti mid-dritt illi tippercepixxi kera gusta ghall-proprjeta' taghha fis-suq miftuh u, minflok, qed iggieghel lill-istess rikorrenti tippercepixxi kera ferm u ferm anqas,* ***ossija ta' anqas minn tlieta fil-mija (3%) tal-kera gusta****, tenut kont li l-valur lokatizzju tal-istess fond illum huwa ta' madwar* ***elf Ewro (€1,000) fix-xahar****, u dan minkejja l-emendi li kienu gew introdotti bl-Att X ta' l-2009;*

c) *Qed iccahhad lir-rikorrenti mid-dritt ghal rimedju effettiv;*

VI. *ILLI, ghalhekk, il-protezzjoni moghtija lill-intimati konjugi Harmsworth bil-legislazzjoni hawn fuq imsemmija qed tohloq zbilanc qawwi, u nuqqas ta' proporzjonalita', bejn id-drittijiet tar-rikorrenti bhala s-sid tal-proprjeta' in kwistjoni, u d-drittijiet tal-intimati konjugi Harmsworth bhala l-inkwilini tal-istess proprjeta';*

VII. *ILLI, b'dan il-mod, ir-rikorrenti qed tigi mcahhda mid-tgawdija tal-proprjeta' taghha stess, u dan minghajr ma qed tinghata kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess proprjeta', billi l-kera li qed tithallas ir-rikorrenti ma hija bl-ebda mod qrib il-valur lokatizzju rejali tal-istess fond, u dan kif ser jigi ppruvat ulterjorment waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;*

VIII. *ILLI, fil-kaz odjern, il-lezjoni li qed issofri r-rikorrenti hija hafna aktar gravi billi jirrizulta li, effettivament, l-intimati konjugi Harmsworth* ***lanqas biss ghandhom bzonn tali protezzjoni*** *billi huma sahansitra kienu l-proprjetarji assoluti ta' fond immobbli residenzjali, ossija Flat 1, Robert Flats, Triq Schinas, Pieta', li huma ghazlu li jittrasferixxu, b'titolu ta' donazzjoni, favur binhom Liam Harmsworth skond kuntratt ta' donazzjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone tas-26 ta' April 2019 (***DOK: B***);*

IX. *ILLI, ghalhekk, minkejja li l-intimati konjugi Harmsworth effettivament lanqas biss kellhom bzonn il-protezzjoni hawn fuq imsemmija, r-rikorrenti xorta wahda ma kellha l-ebda rimedju effettiv, tant illi l-istess intimati konjugi Harmsworth xorta wahda gawdew, u ghadhom qieghdin igawdu sallum, tali protezzjoni, li tinghata lill-inkwilini mill-legislazzjoni hawn fuq imsemmija b'mod assolut;*

X. *ILLI dan kollu qieghed jilledi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 14 u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, u bl-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

XI. *ILLI ghalhekk kellu jsir dan ir-rikors;*

GHALDAQSTANT, u ghar-ragunijiet kollha hawn fuq premessi, r-rikorrenti titlob umilment u bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni ulterjuri necessarja u opportuna, u bl-ispejjez kollha kontra l-intimati, jew min minnhom:

I. *TIDDIKJARA illi, fil-konfront tar-rikorrenti, l-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tikkontrolla t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u tal-Att X tal-2009, in kwantu li qeghdin jaghtu d-dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati konjugi Harmsworth tal-fond ossija 55, "Fjoran", Triq Schembri, Hamrun, qeghdin iwasslu sabiex jigu vjolati d-drittijiet fundamentali tal-istess rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 14 u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali, u bl-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*

II. *TIDDIKJARA, konsegwentement, li l-intimati konjugi Harmsworth ma jistghux jinqdew bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tikkontrolla t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u bl-applikazzjoni tal-*

Att X tal-2009 - liema ligijiet, ghalhekk, ghandhom jitqiesu bhala minghajr effett bejn il-partijiet - sabiex jilqghu ghal kull azzjoni li tista' taghmel ir-rikorrenti fil-forum kompetenti sabiex l-istess rikorrenti tikseb l-izgumbrament tal-istess intimati konjugi Harmsworth mill-fond ossija 55, "Fjoran", Triq Schembri, Hamrun;

III. *TIDDIKJARA illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-hlas ta' kumpens, rapprezentanti kemm danni morali u kemm danni pekunarji, favur ir-rikorrenti, b'konsegwenza tal-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tikkontrolla t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta), u tal-Att X tal-2009, ossija talli dawn l-istess ligijiet ma kkreawx, ghal snin twal, bilanc bejn id-drittijiet tar-rikorrenti, bhala s-sid tal-fond ossija 55, "Fjoran", Triq Schembri, Hamrun, inkluz id-dritt li tippercepixxi kera gusta, u dawk tal-intimati konjugi Harmsworth bhala inkwilini tal-istess fond;*

IV. *TILLIKWIDA, occorrendo bl-opera ta' periti nominandi, l-kumpens gust dovut lir-rikorrenti, rapprezentanti kemm danni morali u kemm danni pekunarji;*

V. *TIKKUNDANNA lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas, lir-rikorrenti, il-kumpens gust hekk likwidat;*

VI. *TAGHTI kwalsiasi rimedju iehor li din l-Onorabbli Qorti jista' jidhrila li jkun xieraq u opportun fic-cirkostanzi."*

Rat **ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat tas-17 ta' Mejju 2021**[1] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. *"Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti ghandu jgib il-prova tal-mandat tieghu biex jipproponi dawn il-proceduri;*
2. *Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti noe ghandu jipprova t-titolu minnu vantat fuq il-fond de quo;*

[1] Fol 12 et seq

3. *Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti jrid iressaq prova konvincenti li l-proprjeta' in kwistjoni hija tabilhaqq soggetta ghall-kirja li hija regolata bil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta;*

4. *Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat illi l-procedura odjerna hija intempestiva stante illi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li r-rikorrenti jista' juzufruwixxi ruhu minnhom biex jipprendi l-pussess tal-fond de quo;*

L-Ewwel Talba

5. *Illi fil-mertu, t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u ghandhom jigu michuda bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti, u dan stante li ebda dritt fundamentali tar-rikorrenti ma gew miksura, kif allegat;*

6. *Illi* ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *ma hux applikabbli stante li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija Ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931, u dan skond ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;*

7. *Illi* ***l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni*** *huwa mproponibbli wkoll stante li dan l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta`. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tkun zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta`;*

8. *Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq* ***l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea****, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali;*

9. *Illi r-rikorrenti jridu jipprovaw sal grad rikjest mil-Ligi l-isproporzjon jew nuqqas ta' bilanc li jallegaw;*

10. *Illi sa fejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq* ***l-Artikolu 45 tal-Kostituzzjoni*** *u* ***l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea****, huwa zgur li ma*

jistax jirrizulta xi ksur ta' drittijiet tar-rikorrenti. Ir-rikorrenti jonqos milli jindika taht liema kap huwa jivvanta xi ksur ta' drittijiet u sabiex jinsab xi ksur tal-protezzjoni kontra d-diskriminazzjoni tali diskriminazzjoni bilfors trid issir skond xi wiehed mill-kapijiet fl-Artikoli indikati;

It-Tielet, Ir-Raba', u l-Hames Talbiet

11. *It-tielet talba qed tigi opposta in kwantu, kif diga` hawn fuq premess, it-talbiet precedenti ghandhom jigu michuda;*

12. Illi fir-rigward tat-talba ghal danni pekunjarji, din hija opposta, u f'kull kaz, l-oneru tal-prova ta' kwalunkwe dannu allegat jinkombi fuq ir-rikorrenti;

13. Illi t-talba ghal danni non-pekunjarji qed tigi opposta;

14. Illi jsegwi li l-esponenti m'ghandux jigi kkundannat ihallas kwalunkwe somma lir-rikorrenti;

15. Illi dawn il-motivi kollha, l-esponenti jissottometti bir-rispett illi t-talbiet kollha tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda, bl-ispejjez kontra l-istess rikorrenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat **ir-risposta tal-intimati Henry sive Harry Harmsworth et tas-17 ta' Ġunju 2021**[2] li permezz tagħha tressqu s-segwenti eċċezzjonijiet –

1. "Illi preliminarjament ir-rikorrenti nomine għandu jġib prova ċara u inekwivoka tal-mandat tiegħu skont il-liġi;

2. *Illi in linea preliminari ukoll, l-esponenti m'humiex il-leġittimu kontradittur tat-talbiet tar-rikorrent kif dedotti u dan billi huma m' għandhomx jiġu kkundannati*

[2] Fol 25 et seq

bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, stante li l-esponenti qua ċittadini assiguraw li jottemperaw ruħhom ma' dak li tgħid il-liġi u xejn iżjed u għalhekk għandhom jiġu hekk dikjarati u meħlusin mill-osservanza tal-ġudizzju;

3. *Illi preliminarjament ukoll, ir-rikorrenti qiegħdin jadoperaw minn proċedura straordinarja bħal ma hija proċedura odjerna meta kellhom a dispożizzjoni tagħhom rimedji ordinarji sabiex iħarsu d-drittijiet pretiżi minnhom fil-forma ta' mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti ta' kera;*

4. *Illi preliminarjament ukoll, b' referenza għat-tieni talba inkluża fir-rikors promotur, din l-Onorabbli Qorti hija nieqsa mill-kompetenza li tiddeċiedi talbiet dwar żgumbrament ta' inkwilini mill-fond mikri lilhom;*

5. *Illi jispetta lir-rikorrenti li jġibu prova ċara tat-titolu sħiħ li huma għandhom fuq il-fond 55, Fjoran, Triq Schembri, Ħamrun;*

6. *Illi l-esponenti ulterjorament dejjem aderixxew ai termini tal-Kapitolu 69 kif ukoll tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta u per konsegwenza, ma jistax jingħad illi l-istess esponenti aġixxew ħażin, abbużivament u/jew mhux in linea ma' dak li tgħid il-Liġi u dan in vista li huma dejjem ħalsu l-ammont tal-kirja kif mitlub, liema ammont tal-kirja huwa ogħla mill-minimu stabbilit fil-liġi u dejjem ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas*-suespost, din il-*propjeta' ingħatat lill*-esponenti *fuq titolu ta' kera lill-intimati b' mod liberu mingħajr ma giegħlu 'l ħadd, la lill-*Istat u wisq anqas lill-istess esponenti jew l-*predeċessuri tagħha;*

8. *Illi matul iż-żminijiet l-esponenti wettqu numru ta' benefikati u xogħlijiet fil-fond in kwistjoni u dan mingħajr ma talbu xi forma ta' kumpens mir*-rikorrenti;

9. *Illi huwa għal kollox infondat li r-rikorrenti m' għandhomx bżonn il-*protezzjoni offruta mil-*liġi. Kif ser jiġi pruvat tul il*-mori tal-*proċeduri, il-propjeta' li saret referenza għaliha fir-rikors promotur, ossia dik fi Triq Schinas Pieta',* kienet *għal żmien twil u għadha sal-ġurnata tal-*llum id-dar *residenzjali ta' binhom* Liam Harmsworth;

10. *Illi l-kera li jħallsu l-esponenti hija ogħla mill*-minimu stabbilit *fil-liġi;*

11. *Illi mingħajr preġudizzju għas*-suespost, *l-intimati dejjem aċċertaw li jħallsu* l-kera dovuta bil-*modalita' maqbula u mitluba u fl*-ebda mument *ir-rikorrenti ma talbet xi żieda jew awment fil*-pagament tal-kera *u għalhekk, dawn il-proċeduri huma intempestivi għaliex jeżistu mezzi ġudizzjarji li jirrevedu l-*pagamenti tal-kera, *liema metodi ġew għal kollox ikkalpestati permezz tal-proċedura odjerna;*

12. *Illi di piu', ir-rikorrenti dejjem aċċettat il-kera mingħand l*-esponenti *mingħajr ebda riserva, protest jew oġġezzjoni;*

13. Illi f' kull każ u bla preġudizzju għas-suespost, l-esponenti m' għandhomx ibatu l-ebda spejjeż in konessjoni ma' dawn il-proċeduri stante li l-istess esponenti ma jistawx jiġu kkastigati talli m'għamlu xejn għajr illi ottemperaw ruħhom mad-dispożizzjonijiet tal-liġijiet promulgati mill-istat."

Rat **in-Nota tar-rikorrenti tal-21 t'Awwissu 2023**[3] permezz ta' liema ġie dikjarat li, in vista tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 wara l-preżentata tar-rikors promotur u in vista wkoll tal-ġuridprudenza l-aktar riċenti, ir-rikorrenti sabiex tirregola ruħha aħjar kienet qegħda –

i) Iċċedi l-ewwel talba kif dedotta fir-rikors promotur limitatament in kwantu bażata fuq l-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("il-Kostutuzzjoni") u fuq l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni") iżda żżommha ferma in kwantu bbażata fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni;

ii) Iċċedi t-tieni talba kif dedotta fir-rikors promotur fl-intier tagħha;

iii) Iċċedi s-sitt talba kif dedotta fir-rikors promotur fl-intier tagħha;

Rat li in vista ta' dan qed **tastjeni milli tieħu konjizzjonni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn marbuta mal-artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni, mal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni u mat-tieni u s-sitt talba;**

Rat il-provi tal-partijiet u s-sottomissjonijiet magħmula.

[3] Fol 218 et seq

Rat ir-relazzjoni tal-espert tekniku nkarigat minnha l-perit Elena Borg Costanzi dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond mertu tal-proċeduri odjerni[4].

Rat li l-kawża tħalliet għall-lum għas-sentenza.

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Ikkunsidrat:

Permezz tal-proċeduri odjerni r-rikorrenti bħala sid tal-maisonette bl-arja tiegħu numru 55, "Fjoran", Triq Schembri, Ħamrun tallega li nkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009. Hija qed titlob kumpens pekunarju u non-pekunarju li jagħmel tajjeb għal tali vjolazzjoni.

Minn naħa tagħhom, l-intimati, apparti eċċezzjonijiet ta' natura preliminari, jirrespinġu l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-mertu bħala nfondati fil-fatt u fid-dritt.

A. PROVI

Mill-atti jirriżulta li –

1. **Ir-rikorrenti Rosina Tanti** xehdet fost oħrajn[5] dwar il-provenjenza tat-titolu tagħha fuq il-fond. Tat ukoll dettalji dwar il-kirja in kwistjoni u spjegat ir-raġunijiet li wassluha sabiex tintavola l-proċeduri odjerni.

[4] Fol 118 et seq

[5] Affidavit a fol 51 et seq u fol 191 et seq

2. Xehed **John Gillard, il-mandatarju tar-rikorrenti[6],** spjega li kien ilu jaf lil Rosina Tanti 'l fuq minn 40 sena. Hija tgħix ġewwa l-Ingilterra pero' tiġi Malta flimkien mal-familja b'mod regolari kull sena.

3. Xehdu wkoll **l-inkwilini ntimati Henry sive Harry u Jacqueline flimkien ma' binhom Liam ilkoll Harmsworth[7]**. Il-konjuġi kienu ilhom jgħixu fil-fond in kwistjoni sa mill-1986 pero' krewh sena qabel. Huma għamlu diversi xogħlijiet ta' rinnovar u manutenzjoni matul is-snin. Spjega li l-fatt li l-fond in kwistjoni huwa mikri huwa ta' nkonvenjent kbir għaliha għax kull meta tiġi Malta jkollha toqgħod ġo lukanda.

Fl-2019 Jacqueline Harmsworth wirtet post mingħand zijitha imma fih kien ilu diġa' jgħix binhom Liam sa mill-2012. Fl-2016 kienet marret tgħix miegħu t-tfajla tiegħu u wara li żżewġu fis-sena 2017 huma baqgħu jgħixu fih. Għalhekk Jacqueline Harmsworth iddeċidiet li fiċ-ċirkustanzi tagħti dan il-fond lil binha b'donazzjoni kif fil-fatt għamlet b'kuntratt datat 26 t'April 2019[8].

4. Fir-relazzjoni tagħha **l-espert tekniku nkarigata mill-Qorti l-perit Elena Borg Costanzi** spjegat il-konstatazzjonijiet li għamlet fuq il-post waqt l-aċċess li sar. Hija elenkat ukoll il-valur lokatizju annwali tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq ħieles fil-perjodu bejn l-1985 u l-2021.

Issir referenza għall-**artikolu 681 tal-Kap 12** jipprovdi hekk –
"Il-qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet tar-rapporti tal-periti kontra l-konvinzjoni tagħha nfisha."

[6] Fol 154B et seq
[7] Fol 34 et seq, fol 156 et seq u fol 188a et seq
[8] Fol 82 et seq

Jiġi sottolineat li l-insenjament ġurisprudenzjali dwar il-piż probatorju ta' opinjonijiet ta' natura teknika huwa wieħed konkordi u ormai ben kristalizzat. Kif ingħad fil-każ **A.F. Ellis (Home Decor) Limited vs Raymond Azzopardi et deċiż fil-15 ta' Mejju 2014**[9] -

*"Fis-sentenza tagħha tad-19 ta` Novembru 2001 fil-kawża "**Calleja vs Mifsud**", il-Qorti tal-Appell qalet hekk –*

Kemm il-kostatazzjonijiet tal-perit tekniku nominat mill-Qorti kif ukoll il-konsiderazzjonijiet u opinjonijiet esperti tiegħu jikkostitwixxu skond il-liġi prova ta` fatt li kellhom bħala tali jigu meqjusa mill-Qorti. Il-Qorti ma kenitx obbligata li taċċetta r-rapport tekniku bħala prova determinanti u kellha dritt li tiskartah kif setgħet tiskarta kull prova oħra. Mill-banda l-oħra pero', huwa ritenut minn dawn il-Qrati li kellu jingħata piż debitu lill-fehma teknika ta' l-espert nominat mill-Qorti billi l-Qorti ma kellhiex leġġerment tinjora dik il-prova. Hu manifest mill-atti u hu wkoll sottolinejat fir-rikors ta' l-appell illi l-mertu tal-preżenti istanza kien kollu kemm hu wieħed ta' natura teknika li ma setax jiġi epurat u deċiż mill-Qorti mingħajr l-assistenza ta' espert in materja. B'danakollu dan ma jfissirx illi l-Qorti ma kellhiex tħares b'lenti kritika lejn l-opinjoni teknika lilha sottomessa u ma kellhiex teżita li tiskarta dik l-opinjoni jekk din ma tkunx waħda sodisfaċentement u adegwatament tinvesti l-mertu, jew jekk il-konklużjoni ma kenitx sewwa tirriżolvi l-kweżit ta' natura teknika.

In linea ta` prinċipju, għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta` perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak ma jfissirx pero` illi qorti dan tista' tagħmlu b' mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b' raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-

[9] Rik 988/08

*konsiderazzjoni ta` l-aspett tekniku tal-materja taħt eżami ("***Grima vs Mamo et noe***" – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*

*Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta` tali relazzjoni ma kienetx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero` kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku. (ara - "***Cauchi vs Mercieca***" – Qorti tal-Appell – 6 ta` Ottubru 1999 ; "***Saliba vs Farrugia***" – Qorti tal-Appell – 28 ta` Jannar 2000 ; "***Tabone vs Tabone et***" – Qorti tal-Appell – 5 ta` Ottubru 2001 ; "***Calleja noe vs Mifsud***" – Qorti tal-Appell – 19 ta` Novembru 2001 ; `***Attard vs Tedesco et***` - Qorti tal-Appell – 1 ta` Ġunju 2007 u "***Poll & Spa Supplies Ltd vs Mamo et***" (Qorti tal-Appell Inferjuri – 12 ta` Diċembru 2008).*

*Din il-Qorti tirribadixxi li l-giudizio dell`arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti nteressata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta` lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta` periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke` ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" – ("***Bugeja et vs Muscat et***" – Qorti tal-Appell – 23 ta` Ġunju 1967)."*

Fid-dawl ta' dan kollu suespost isegwi li għalkemm Qorti mhijiex marbuta li tadotta l-konklużjonijiet ta' rapport peritali redatt fuq inkarigu minnha mogħti, madankollu hija m'għandhiex b'mod leġġer tiskarta tali riżultanzi tenut kont li dawn ikunu magħmula minn espert imqabbad apposta mill-Qorti biex jeżamina materja teknika bħal ma hu l-każ odjern. Għalhekk sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjonijiet ta' tali relazzjoni mhumhiex korretti u ġusti hija għandha tadotta tali konklużjonijiet.

Hija l-fehma tal-Qorti li ma rriżulta xejn fil-konklużjonijiet raġġunti mill-perit inkarigata Borg Costanzi fir-relazzjoni peritali tag]ha li mhumhiex korretti, ġusti

u raġjonevoli jew li jmorru kontra l-konvinzjoni tagħha u għalhekk hija tiddeċiedi li tadotta u tagħmel tagħha tali konklużjonijiet.

B'dana kollu pero l-Qorti taqbel għal kollox ma l-Avukat ta' l-Istat lil valur li hawn jgħodd huwa dak lokatizzju u ebda potenzjal tal-propjeta' *de quo* ma għandha tiġi kkunsidrata għal valutazzjoni tad-danni pekunjarju n rigward. Fuq kollox il-perit tekniku ma ngħatat qatt dan l-inkarigu. Dan huwa sew rifless fid-deċiżjoni ċċitata mill-l-intimat Avukat ta' L-Istat fl-ismijiet **Catherine Cauchi vs Remigio Cassar et.**[10]

B. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

1. Fl-ewwel eċċezzjoni tal-intimati rispettivament ġie sollevat il-punt li għandha tinġieb il-prova tal-mandat mogħti lil John Gillard biex jipproponi l-proċeduri odjerni.

Fl-atti ġiet preżentata kopja tal-prokura speċjali debitament iffirmata permezz ta' liema Rosina Tanti awtorizzat lil John Gillard sabiex jintavola l-proċeduri odjerni f'isimha[11]. Hija xehdet li għamlet dan peress li tgħix fir-Renju Unit[12]. Spjegat ukol li hija kienet irċeviet l-abbozz tal-prokura minn Malta, iffirmatha u bagħtitha lura[13].

Fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tagħhom l-intimati jargumentaw li din il-prokura speċjali mhijiex valida skont il-liġi stante li ma hix konvalidata b'apostilla mill-awtoritajiet Brittaniċi. Għal dan il-għan jiċċitaw il-*Hague Convention of 5 October 1961 Abolishing the Requirement of Legalisation for Foreign Public Documents*.

[10] 12 ta' Lulju, 2023 Kost.
[11] Fol 54 et seq
[12] Fol 51
[13] Fol 192

Madankollu l-Qorti tissottlinea fl-ewwel lok li għalkemm id-dettami tal-liġi ordinarja għandhom jiġu mħarsa, hawn si tratta l-isfera tal-kamp kostituzzjonali fejn il-Qrati għandhom dikrezzjoni aktar wiesgħa sabiex jassikuraw li jintlaħaq bilanċ ġust bejn it-tħaddim tar-regoli tal-proċedura, id-drittijiet fundamentali taċ-ċittadini għal smiegħ xieraq u l-ekonomija tal-ġudizzju, u għalhekk m'għandix tirrifjuta li teżamina din il-vertenza għax imxekkla minn formalita' żejda.

Fiċ-ċirkustanzi l-Qorti tqis li għalkemm huwa minnu li l-prokura in kwistjoni mhijiex konvalidata mill-awtoritajiet kompetenti esteri, ma hemmx dubju - kif irriżulta ampjament mix-xhieda kemm ta' Rosina Tanti u anke ta' John Gillard - li hija awtorizzatu jirrappreżentaha fil-kawża odjerna.

Dan huwa suffiċjenti għall-fini tal-kawża odjerna u kwindi **l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.**

2. Fit-tieni u l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tal-konjuġi Harmsworth rispettivament jingħad li r-rikorrenti għandha ġġib prova tat-titolu tagħha fuq il-fond mertu tal-kawża.

Kif ġie sottolineat minn din il-Qorti diversament preseduta fis-sentenza li tat fis-7 ta` Frar 2017 fil-kawża **Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** :-

*"Illi biex wieħed ikun f`qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni 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."

Ferm il-premess il-Qorti tqis li l-provenjenza tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-fond hija ben pruvata kemm mix-xhieda kif ukoll mill-atti notarili relattivi esebiti in atti. Irriżulta nfatti li Rosina Tanti saret sid ta' nofs indiviż tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali ta' zijitha Mary Farrugia li mietet fil-5 ta' Jannar 1977. Sussegwentement, hija saret sid tan-nofs indiviż rimanenti bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni datat 15 ta' Ġunju 2006. Għalhekk, fil-mument tal-intavolar tal-kawża odjerna hija kienet l-uniku sid tal-proprjeta' in kwistjoni kif indikat fit-tieni premessa tar-rikors promotur.

Il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' dawn l-eċċezzjonijiet.

3. Skont **it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat**, ir-rikorrenti trid turi li l-kirja in kwistjoni hija regolata mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Jirriżulta mill-atti li l-kirja mertu tal-kawża hija mħarsa bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta stante li ilha għaddejja sa minn qabel l-1 ta' Ġunju 1995.

Din l-eċċezzjoni hija għalhekk sorvolata wkoll u **l-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.**

4. Fit-**tieni eċċezzjoni tal-intimati Harmsworth**, jingħad li huma m'humiex il-leġittimi kontradittturi għat-talbiet tar-rikorrenti stante li talbiet simili għandhom jiġu diretti lejn l-Istat.

Il-Qorti tirrileva li huwa minnu li r-rikorrenti qed tattakka leġislazzjoni mgħoddija mill-Istat u huwa minnu wkoll li fi proċeduri ta' natura kostituzzjonali huwa l-Istat, u mhux ċittadini privati, li jġorr ir-responsabbilta' għall-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-parti leża.

Madankollu, in kwantu l-mertu tal-proċeduri odjerni huwa proprju l-fond mikri lill-intimati Harmsworth, dan kollu jnissel l-interess ġuridiku meħtieġ sabiex dawn l-intimati jkunu parti mill-kawża.

F'dan il-kuntest il-Qorti tirreferi għall-każ **Josephine Azzopardi pro et noe et vs L-Onorevoli Prim Ministru et (Rik Kost 85/14) deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** fejn b'referenza għal eċċezzjoni simili fil-kuntest tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta ingħad hekk:

"Il-Qorti tagħmel riferenza għas-sentenza mogħtija minn din il-Qorti diversament presjeduta fil-25 ta` Frar 2016 fil-kawża ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et****. Hemm kienet trattata eċċezzjoni simili.*

Il-Qorti qalet hekk :-

"Illi l-Qrati tagħna ppronunzjaw ruħhom f`diversi okkażjonijiet dwar il-leġittimita` passiva ta` persuni privati li jkunu ċċitati f`kawżi ta` indoli kostituzzjonali u konvenzjonali.

Fil-każ fl-ismijiet ***Joseph Abela v. Onor.Prim`Ministru et*** *(Kost. 7 ta` Diċembru 1990) ġie ribadit li :*

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

kategorija 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."

Iżda kif anke gie ribadit mill-Qorti Kostituzzjonali fil-każ ***Partit Nazzjonalista et v Kummissjoni Elettorali et****. (29 ta` Mejju 2015) "Dawn il-kategoriji ma humiex neċessarjament eżawrjenti u ma jistgħux jitqisu illi jeskludu kategoriji oħra. "*

Proprju f`każijiet li jikkonċernaw l-istess materja bħal dik in disamina, ad eżempju fil-każ fl-ismijiet* ***Raymond Cassar Torreggiani et. v AG et*** *(22 ta` Frar 2013) iċċitat mir-rikorrenti, il-Qorti Kostituzzjonali irriteniet hekk:

"(11) ... biex ġudizzju jkun integru jeħtieġ li, għall-aħjar ġudizzju tal-Qorti, jipparteċipaw fih dawk kollha li huma nteressati fil-kawża. B`hekk tiġi assigurata kemm jista` jkun l-effikaċita` tal-ġudizzju inkwantu dan jorbot biss lil dawk li jkunu parteċipi fih, kif ukoll jiġi rispettat il-prinċipju tal-ekonomija tal-ġudizzju sabiex ma jkunx hemm bżonn ta` ripetizzjoni ta` proċeduri kontra l-persuni kollha interessati fid-diversi kawżi billi dawn ma jkunux ħadu parti f`ġudizzju wieħed. Il-ġudizzju jibqa` integru mill-mument li jieħdu parti fih dawk li jkollhom id-dritt, u dawk li kontra tagħhom dak l-istess dritt jikkompeti (App.Ċiv. ***Joseph Borg v. Francis Vassallo*** *[2000] Vol.LXXXIV.II.42;App.* ***C. Zahra De domenico v. Zahra Dedomenico*** *15.01.1992)"*

- omissis-

" [13] Mill-premess għandu jirriżulta ċar li l-intimati konjugi Tabone, bħala inkwilini tal-fond de quo, u tenut kont tal-fatt li proprju l-inkwilinat tagħhom jifforma l-mertu tal-kawża odjerna, għandhom interess ġuridiku u għalhekk ikunu parteċipi fil-kawża li jista` jkollha effetti legali anke fuqhom"

Dan il-ħsieb ġie ripetut mill-istess Qorti Kostituzzjonali fil-każ fl-ismijiet ***Sam Bradshaw et v l-AG et.*** *(6 ta` Frar 2015):*

"Din il-Qorti tosserva li, għalkemm taqbel mat-teżi li, ladarba l-każin aġixxa skont il-liġi, allura m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi applikata minnu jew jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwaw lill-każin stante li dan hu parti fir-rapport ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. Il-każin bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-meritu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimi kuntraditturi." (ara wkoll* ***Cedric Mifsud nomine v Avukat Ġenerali et****. -Q.K. 31 ta` Jannar 2014; ***Perit Joseph Barbara v On.Prim`Ministru*** *-Q.K. 31 ta` Jannar 2014).*

Fil-każ in eżami, l-ilment tar-rikorrenti huwa dirett lejn iċ-ċaħda tad-dritt tagħha ta` użu u tgawdija tal-proprjeta` tagħha in kwantu li dan hu b`effett tal-artikolu 12(2)(b)(i) tal-Kap 158 u tal-liġijiet viġenti. Fost ir-rimedji mitluba hemm wkoll dak tal-iżgumbrament tal-intimat Carmel Gatt. Għalhekk filwaqt li taqbel li l-intimat m`għandux legalment jirrispondi għall-inkostituzzjonalita` tal-liġi imsemmija, jew anke li jeħel spejjeż tal-kawża, iżda mill-banda l-oħra, il-proċeduri odjerni neċessarjament jaffetwawh stante li dan hu parti fir-rapport

ġuridiku li huwa regolat b`liġi li l-kostituzzjonalita` tagħha qed tiġi attakkata. Għaldaqstant il-preżenza tiegħu f`dawn il-proċeduri hija neċessarja għall-finijiet tal-integrita` tal-ġudizzju. L-intimat bħala inkwilin tal-fond għandu interess ġuridiku f`din il-kawża peress li l-mertu jikkonċerna lilu direttament. Għal din ir-raġuni huwa għandu jkun parteċipi fil-ġudizzju u għalhekk huwa leġittimu kuntradittur."

Din l-eċċezzjoni sejra għalhekk tiġi miċħuda.

5. **Fir-raba' eċċezzjoni u fit-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati Harmsworth rispettivament** jingħad li r-rikorrenti kellhom l-ewwel jeżawrixxu r-rimedji ordinarji a dispożizzjoni tagħhom skont il-liġi.

L-artikolu 4 (2) tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li -

"Il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili għandu jkollha ġurisdizzjoni oriġinali li tisma' u tiddeċiedi kull talba magħmula minn xi persuna skont is-subartikolu (1), u tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali li għat-tgawdija tagħhom tkun intitolata dik il-persuna:

Iżda l-qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont dan is-subartikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta'rimedju għall-ksur allegat huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skont xi liġi ordinarja oħra."

Ingħad hekk fil-każ **John Grech et vs Onor. Prim Ministru et deċiża fid-29 t'April 2013**[14] u konfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Jannar 2014 -

[14] Rik Nru 68/11

"Illi din il-kwistjoni ġiet dibattuta diversi drabi fil-Qrati tagħna. Il-Qorti Kostituzzjonali daħlet fil-fond tagħha fis-sentenza tagħha fil-kawża fl-ismijiet "Dr Mario Vella 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 mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrenti biex ikollu rimedju għad-danni li qed jilmenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati u r-rikors għall-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' llegalita' 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 tikkonsidra 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 l-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."

Illi l-istess Qorti fil-kawża fl-ismijiet "Philip Spiteri vs Sammy Meilaq" (deċiża fit- 8 ta' Marzu 1995) qalet ukoll li:

"Meta l-oġġett tal-kawża jkun ta' natura komplessa – u jkollu kwistjonijiet li għandhom rimedju f' xi liġi oħra, u oħrajn li ma għandhomx, rimedju ħlief Kostituzzjonali – *allura għandha tipprevali din l-aħħar azzjoni". F'din is-*sentenza l-Qorti osservat li jkun sewwa li mal-kelma *'komplessa' jiżdied il-kliem 'jew inkella mħallta'.*

……

Fil-kawża fl-ismijiet "Maria sive Marthese Attard et vs Policy Manager tal-Malta Shipyards et" (deċiża mill-Prim' Awla, Sede Kostituzzjonali, fit-30 ta' Settembru 2010) ġie dikjarat illi:

"L-eżistenza ta' rimedju ieħor trid titqies fil-kuntest tal-allegat ksur tad-dritt fundamentali. Għandu jkun rimedju aċċessibbli, xieraq, effettiv u adegwat biex jindirizza dan il-ksur. *Fl-istess waqt ma hemmx għalfejn li biex jitqies effettiv ikun jirriżulta li r-rimedju sejjer jagħti lir-rikorrenti suċċess garanti. Huwa biżżejjed li jintwera li jkun wieħed li jista' jiġi segwit b'mod prattiku, effettiv u effikaċi.*

*Meta jidher li jeżistu mezzi ordinarji disponibbli biex jikseb rimedju għall-ilment tiegħu r-rikorrent għandu jirrikorri għal dawk il-mezzi, qabel ma jirrikorri għar-*rimedju Kostituzzjonali u huwa biss wara li jkun fittex dawk il-*mezzi jew wara li jidher li dawk il-mezzi ma jkunux effettivament disponibbli li għandu jintuża r-rimedju Kostituzzjonali."*

Illi f'dan is-sens wieħed jista' jsib ukoll l-insenjament fir-rigward fis-sentenza tal-Qorti tal-Appell *fl-ismijiet "Joseph Fenech vs Awtorita' tal-Ippjanar et" deċiża fid-9 ta' Novembru 2012….*

Illi wieħed għandu jqis li kemm l-artikolu invokat mill-intimati u kemm il-Kostituzzjoni ta' Malta ssemmi mezzi li 'kienu disponibbli' u allura anke jekk kien hemm meżżi li 'kienu' disponibbli għar-rikorrent iżda li minħabba t-trapass taż-żmien ma jkunux għadhom (disponibbli), il-Qorti tista' jekk hekk jidhrilha tiddeklina li teżerċita l-ġurisdizzjoni tagħha."

Ukoll il-każ **Sonia Zammit et vs Ministru tal-Politika Soċjali et deċiż fis-27 ta' Frar 2006**[15] b'riferenza għal aktar ġurisprudenza elenka fost oħrajn dawn il-prinċipji:

"*Meta huwa ċar li hemm mezzi ordinarji disponibbli għar-rikorrent biex ikollu rimedju għad-dannu li qed jillamenta, bħala prinċipju ġenerali dawn għandhom jiġu adoperati, u r-rikors għall-organi ġudizzjarji ta' natura kostituzzjonali għandu jsir wara li l-ordinarji jiġu eżawriti jew meta ma humhiex disponibbli.*"[16]

"Hu veru li kull persuna tista' tirrikorri lill-Prim Awla għal rimedju ta' indole Kostituzzjonali, imma l-ewwel subinċiż ta' dak l-Artikolu 46 irid jigi moqri mal-proviso tat-tieni subinċiż tiegħu li jipprovdi li l-Qorti tista', jekk tqis li jkun desiderabbli li hekk tagħmel, tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skond dak l-artikolu f'kull każ meta tkun sodisfatta li mezzi xierqa ta' rimedju għall-ksur allegat 'huma jew kienu disponibbli favur dik il-persuna skond xi liġi oħra.'"[17]

"Sakemm tibqa' l-possibilita' li l-leżjoni tad-dritt fundamentali setgħet kienet jew għad tista' tiġi rettifikata bil-proċeduri u mezzi provduti bil-liġi, ikun ġeneralment il-każ li l-Qorti tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali tagħha."[18]

---

[15] Prim Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) Rik Nru 11/2005
[16] **Dr Mario Vella vs Joseph Bannister noe** – Qorti Kostituzzjonali deciza 7 ta' Marzu 1994
[17] **Lawrence Cuschieri vs Onor Prim Ministru** – Qorti Kostituzzjonali deciza 6 t'April 1995.
[18] **Stephen Falzon vs Reġistratur tal-Qorti et** – Qorti Civili Prim Awla (Sede Kostitizzjonali) deciza 14 ta' Frar 2002

"Il-Prim Awla tal-Qorti Ċivili għandha poteri diskrezzjonali wiesgħa biex tiddeċiedi li ma teżerċitax il-poteri tagħha meta r-rikorrent ma eżawriex ir-rimedji possibbli taħt il-liġi ordinarja."[19]

Isegwi għalhekk li l-Qorti jeħtiġilha tindaga jekk, fiċ-ċirkustanzi tal-każ odjern ir-rikorrenti kellhiex a dispożizzjoni tagħha rimedji ordinarji li kienu aċċessibbli, xierqa, effettivi u effikaċi għall-ilmenti mressqa minnha.

Madankollu jispetta dejjem lill-Qorti d-diskrezzjoni li - fil-parametri tal-dispożizzjonijiet ċitati mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni - tagħżel HI jekk teżerċitax is-setgħat kostituzzjonali tagħha jew le, u dan indipendentement mill-fatt li min iressaq l-ilment ikollu jew kellu mezzi oħra ta' rimedju ordinarju disponibbli.

Kif ingħad fil-każ **George Debono et vs Kustodju tal-Proprjeta' tal-Għadu et deċiż fil-25 ta' Mejju 2016**[20]:

"*….d-dispożizzjonijiet tal-proviso tal-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u tal-artikolu 4(1) tal-Konvenzjoni jitkellmu dwar diskrezzjoni, jiġifieri dwar għażla li titħalla f'idejn il-Qorti u mhux dwar impożizzjoni ta' twarrib milli twettaq xogħolha;"*

Fl-isfond ta' dawn il-prinċipji l-Qorti tissottolinea li l-lanjanzi tar-rikorrenti jirrigwardaw l-applikazzjoni *per se* tal-liġijiet in eżami fil-konfront tagħha u kif dawn jilledu d-drittijiet fundamentali tagħha. Ma jirriżultax għalhekk li hemm xi rimedju ordinarju li jista' jkopri tali lanjanzi stante li Qrati ordinarji, Bordijiet u Tribunali ma għandhomx il-kompetenza li jindagaw dawn l-aspetti tal-liġi. Di piu' anke jekk, kif ser jingħad aktar 'il quddiem, l-Att XXIV tal-2021 huwa meqjus li jindirizza adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn mindu ġie

---

[19] **Domenico Savio Spiteri vs Chairman Planning Authority et**" – Qorti Kostituzzjonali deciza 31 ta' Mejju 2000
[20] Rik 40/10

promulgat 'il quddiem, dan ċertament ma jinnewtralizzax il-lanjanzi tagħha għas-snin preċedenti meta l-fora ordinararji kellhom idejhom marbutin bl-istess liġijiet li qegħdin jiġu mpunjati fil-proċeduri odjerni.

Għalhekk dawn l-eċċezzjonijiet ser jiġu miċħuda.

6. **Fir-raba' eċċezzjoni tal-intimati Harmsworth** jingħad li din il-Qorti m'għandhiex il-kompetenza li tiddeċiedi talbiet dwar żgumbrament ta' nkwilini mill-fond mikri lilhom.

Il-Qorti tqis li peress li fil-frattemp ir-rikorrenti ċediet it-tieni talba tagħha li kienet torbot mal-eventwali proċeduri għall-iżgumbrament tal-inkwilini, allura f'dan l-istadju din l-eċċezzjoni hija sorvolata u **mhijiex ser tieħu konjizzjoni ulterjuri tagħha.**

Ċ. <u>MERTU</u>

Fl-ewwel talba l-Qorti qed tiġi mitluba tiddikjara li b'riżultat tat-tħaddim tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-Att X tal-2009 qed jingħata dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini ntimati u li r-rikorrenti mhijiex tipperċepixxi kera ġusta. Ir-rikorrenti tilmenta li qed jinkisrulha d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetta bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Dan l-artikolu tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk –

"Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tagħha.

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.".*

Sostanzjalment l-Istat jargumenta fost l-oħrajn li skont il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni, l-Istat għandu kull dritt li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali u jgawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri soċjali meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Jgħid ukoll li d-dispożizzjonijiet tal-Kap 69 huma leġittimi u promulgati fl-interess ġenerali għax maħsubin biex jipproteġu persuni milli jitkeċċew mill-abitazzjoni tagħhom u jżommu bilanċ ġust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali.

Fl-analiżi tagħha fil-kuntest ta' dan l-artikolu l-Qorti trid tara jekk ġewx rispettati t-tlett prinċipji distinti tiegħu u ċioe' illi –

(a) il-miżura meħuda mill-Istat saret taħt qafas legali;

(b) l-iskop tal-miżura kien wieħed leġittimu; u

(ċ) il-miżura meħuda mill-Istat żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan pubbliku u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien tal-proprjeta'.

Fil-każ **Rik 75/14 Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onor Prim Ministru et deċiż fit-28 ta' Settembru 2017** il-Qorti qalet hekk dwar dan l-artikolu -

"Huwa magħruf li l-Istat għandu marġni ta` apprezzament wesgħin meta jiġi biex jintroduċi leġislazzjoni sabiex itaffi problemi ta` akkomodazzjoni.

Fil-każ ta`* ***Spadea and Scalabino vs Italy*** *deċiż fit-28 ta` Settembru 1995 l-ECHR osservat :-

"The second paragraph reserves to States the right to enact such laws as they deem necessary to control the use of property in accordance with the general interest. .

.. . . Such laws are especially common in the field of housing, which in our modern societies, is a central concern of social and economic policies. . . . . In order to implement such policies, the legislature must have a wide margin of appreciation . . . .The Court will respect the legislature`s judgment as to what is in the general interest unless that judgment is manifestly without reasonable foundation. . . . . an interference must strike a fair balance between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights. . . .There must be a reasonable relationship of proportionality between the means employed and the aim pursued."

Madanakollu, l-interess tal-privat għandu wkoll jiġi salvagwardjat għaliex għalkemm kien rikonoxxjut illi l-Istat għandu dritt jikkontrolla l-użu tal-proprjetà, għandu jkun sodisfatt ir-rekwiżit tal-proporzjonalità.

Fis-sentenza ta` ***Amato Gauci vs Malta*** *(op. cit.) l-ECHR qalet hekk :-*

"56. Any interference with property must also satisfy the requirement of proportionality. As the Court has repeatedly stated, a fair balance must be struck

between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual`s fundamental rights, the search for such a fair balance being inherent in the whole of the Convention. The requisite balance will not be struck where the person concerned bears an individual and excessive burden (see Sporrong and Lönnroth cited above, §§ 69-74, and Brumărescu v. Romania [GC], no. 28342/95, § 78, ECHR 1999-VII).

57. The concern to achieve this balance is reflected in the structure of Article 1 of Protocol No. 1 as a whole. In each case involving an alleged violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State`s interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see James and Others, cited above, § 50; Mellacher and Others, cited above, § 48, and Spadea and Scalabrino v. Italy, judgment of 28 September 1995, § 33, Series A no. 315-B).

58. 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. In cases concerning the operation of wide-ranging housing legislation, 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. Indeed, where an issue in the general interest is at stake, it is incumbent on the public authorities to act in good time, and in an

appropriate and consistent manner (see Immobiliare Saffi v. Italy, [GC], no. 22774/93, § 54, ECHR 1999-V; and Broniowski, cited above, § 151).

59. Moreover, in situations where the operation of the rent-control legislation involves wide-reaching consequences for numerous individuals and has economic and social consequences for the country as a whole, the authorities must have considerable discretion not only in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property but also in deciding on the appropriate timing for the enforcement of the relevant laws. Nevertheless, that discretion, however considerable, is not unlimited and its exercise cannot entail consequences at variance with the Convention standards (see, mutatis mutandis,Hutten-Czapska, cited above, § 223).”

…. “In the present case, having regard to the low rental value which could be fixed by the Rent Regulation Board, the applicant`s state of uncertainty as to whether he would ever recover his property, which has already been subject to this regime for nine years, the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, the Court finds that a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicant. The latter was requested to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation to Mr and Mrs P. (see, mutatis mutandis, Hutten-Czapska, cited above, § 225). It follows that the Maltese State failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant`s right of property.”

Għalhekk l-ECHR ikkonkludiet li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

Relevanti wkoll huwa dak li qalet l-istess Qorti fis-sentenza tat-22 ta` Novembru 2011 fil-każ ta` ***Saliba et vs Malta*** *:-*

" ... the rise in the standard of living in Malta over these decades and the diminished need to secure social housing compared to the post-war era........it is clear that what might have been justified years ago, will not necessarily be justified today (see ***Amato Gauci,*** *cited above, 60)."*

Fil-każ ta`* ***Zammit & Attard Cassar vs Malta*** *li kien deciz fit-30 ta` Lulju 2015, l-ECHR irriaffermat il-prinċipji li kienu enunzjati fis-sentenzi tagħha ta` qabel dwar il-kontroll ta` kiri ta` djar billi rriteniet:

"57. 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 9 App.No.1046/12) -ECHR 25 ta` Frar 2016. James and Others, cited above, § 50, and Amato Gauci, cited above, § 57).

58. 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).”

Fil-każ suċċitat **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et** il-Qorti nfatti qalet hekk-

“Tajjeb jingħad illi bl-emendi li kienu ntrodotti għall-Kap 16 bl-Att X tal-2009, għad li kien hemm awment fil-kera, xorta waħda baqa` jirriżulta sproporzjon kontra r-rikorrenti bejn l-awment fil-kera skont l-Art 1531Ċ tal-Kap 16 u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles. Dan oltre għall-fatt li s-sid baqa` kostrett joqgħod għal quantum ta` żieda dettat mil-liġi li stabbiliet mhux biss kemm għandu jkun l-awment iżda anke kull meta. Qabel id-dħul fis-seħħ tal-emendi, ir-rikorrenti odjerni kienu ilhom snin twal iġarrbu lezjoni tal-jedd tagħhom skont l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni.

Fid-deċiżjoni tagħha tal-11 ta` Diċembru 2014 fil-każ ta` ***Anthony Aquilina vs Malta*** *l-ECtHR irrimarkat illi : “the 2009 and 2010 amendments (only) slightly improved a landlord`s position”.*

Fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar v Malta*** *(op. cit.) l-ECtHR irrimarkat :-*

“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. …While the Court has accepted above that the overall measure was, in principle, in the general interest, the fact that there also exists an underlying private interest of a commercial nature cannot be disregarded.”

Fil-każ ta` ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****, (op cit) il-Qorti Kostituzzjonali stabbiliet illi :-*

"Lanqas l-emendi għall-Kodiċi Ċivili li seħħew bl-Att tas-sena 2009 ma jistgħu jitqiesu bħala li jagħtu rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm għax teżisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531Ċ u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll għax id-disposizzjonijiet tal-artikolu 1531F, fiċ-ċirkostanzi tal-każ, jagħmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond tagħhom."

B` referenza għall-każ tal-lum, jirriżulta ppruvat illi l-kera perċepita mir-rikorrenti, abbażi tad-disposizzjonijiet tal-Kap 69, hija bil-wisq inferjuri għall-kera fis-suq. Il-figuri li saret referenza għalihom aktar kmieni jitkellmu waħedhom. Għalhekk huwa ppruvat l-isproporzjon li ma jridx l-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni u li qed jinġarr mis-sid.

Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi meqjusa l-fatti u ċirkostanzi tal-każ tal-lum kif evolvew mal-medda tas-snin sal-lum il-piż li kellu jġorr is-sid kien sproporzjonat u eċċessiv."

Fil-każ **Jane sive Jennifer Sammut et vs Avukat tal-Istat deċiż fit-3 t'Ottubru 2023** kompla jingħad hekk -

*"……fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:*

'...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is- sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

'rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'. (ara ***Hutten-Czapska v. Poland*** *(GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u* ***Bittó and Others v. Slovakia****, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'*

Illi dwar l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et*** *illi:*

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fittgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni ***Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et*** *deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 inghad illi*

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli. Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni. '.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-ismijiet ***Sporrong and Lönnroth v. Sweden*** *(QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet: '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of*

the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'

Dwar dan il-punt, gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet ***Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et*** *nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:*

'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.

Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il- Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il- kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu."

Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali l-Qorti tagħmel is-segwenti kunsiderazzjonijiet għall-fini tal-każ odjern –

1. Huwa paċifiku u aċċettat minn ġurisprudenza kostanti li l-Istat għandu d-dritt u l-obbligu li jippromulga l-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta' skont l-interess ġenerali. Infatti l-Istat għandu f'idejh diskrezzjoni

wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieg fl-interess ġenerali u sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali. Madankollu, fit-tħaddim ta' din id-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta' persuni (inkwilini ta' fondi għal fini tal-każ tal-lum) huwa xorta m'għandux il-*mano libera* li jippreġudika b'mod sproporzjonat id-drittijiet ta' kategorija ta' persuni oħra (sidien ta' dawk il-fondi għal fini tal-każ tal-lum). Fin-nuqqas huwa l-Istat li għandu jġorr ir-responsabbilta' għal dan l-iżbilanċ bejn il-varji drittijiet imsemmija;

2. Għalkemm l-emendi li saru bis-saħħa tal-Att X tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili ġabu xi titjib fil-qagħda tas-sidien, dan mhuwhiex meqjus suffiċjenti biex jilħaq il-bilanċ u l-proporzjonalita' li l-Istat għandu d-dover li jilħaq bejn id-drittjiet tal-inkwilini u tas-sidien peress li l-awment fl-ammont tal-kera ma jirriflettix ir-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż. Meta wieħed iqabbel il-kwantum tal-kera imħallas mill-inkwilini Harmsworth kif regolat mill-provvedimenti tal-liġi u ċ-ċifri fil-konfront tal-valur lokatiżju stmati mill-perit tekniku Borg Costanzi fir-rapport tagħha m'hemmx dubju li hemm disparita' sproporzjonata bejniethom;

3. Apparti dan kollu, hemm ukoll l-inċertezza għar-rigward ta' meta r-rikorrenti Rosina Tanti jkollha d-dritt għar-ripresa tal-fond stante li l-kera tista' tibqa' tiġġedded għal żmien indefinit;

4. Ingħad hekk fil-każ **Maria Carmela magħrufa bħala Marica Baldwin vs Avukat tal-Istat et deċiż fl-20 t'Ottubru 2022 -**

"50. ***L-Artikoli 3 u 4 tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta*** *qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 kienu jistabbilixxu illi:*

3. Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet

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.

4. (1) Il-Bord għandu jagħti l-permess hawn fuq imsemmi f'dawn il-każijiet:

(a) jekk sid il-kera huwa obbligat jagħmel jew għandu raġuni tajba biex jagħmel tibdil jew xogħlijiet li mhumiex tiswijiet ordinarji;

(b) jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust.

(2) L-ispejjeż tal-istima hawn fuq imsemmija jitħallsu minn sid il-kera jew mill-kerrej jew mit-tnejn f'dik il-proporzjon li jordna l-Bord.

51. Ir-rikorrenti kienet għalhekk limitata kemm fil-quantum tal-kera illi setgħu jitolbu, u kif ukoll fil-possibilita' tar-ripresa tal-proprjeta' tagħhom. Dan hekk kif ġie wkoll rikonoxxut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Emanuel Bezzina et vs L-Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et****:*

11. Wieħed irid jiftakar li f'każijiet ta' din ix-xorta il-kirja tiġġedded ex lege; huma ferm limitati l-każijiet li fihom is-sid jista' jitlob l-awtorizzazzjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera sabiex ma jġeddidx il-kirja; l-awment fil-kera hu soġġett għal capping; u hemm inċertezza meta s-sidien jieħdu lura l-proprjeta'."

5. F'dawn iċ-ċikustanzi, bit-tħaddim tal-liġijiet in eżami l-Istat naqas li jikkontrobilanċja l-miżuri li ħa - fejn ġab taħt il-kontroll tiegħu l-użu tal-proprjeta' tas-sidien involuti - b'salvagwardji adegwati li jipproteġu d-drittijiet ta' dawn l-istess sidien tal-fondi milquta b'tali liġijiet. Għaldaqstant ir-rikorrenti odjerna, l-istess bħal sidien oħra fl-istess pożizzjoni tagħha, spiċċat iġġorr piż sproporzjonat u ngust fuqha peress li nħoloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħha min-naħa waħda u l-interess ġenerali min-naħa l-oħra;

6. Il-fatt waħdu li l-inkwilini Harmsworth qed jottempraw ruħhom mal-liġi u jħallsu l-kera u għamlu anke spejjeż marbuta mal-manutenzjoni u tiswijiet tal-fond ma jnaqqas xejn mill-vjolazzjoni subita mir-rikorrenti;

7. Inoltre, anke jekk il-fond kien ġie mikri b'mod volontarju meta l-Kap 69 kien diġa' fis-seħħ, ma jfissirx li r-rikorrenti ma tistax tressaq ilmenti ta' natura kostituzzjonali.

Il-Qorti qalet hekk fil-każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et deċiż fit-28 ta' Mejju 2019 –**

"L-intimati eċċepew li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġa' viġenti fil-mument li nħolqot il-lokazzjoni de quo u għalhekk ir-rikorrenti ma tista' tallega l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha billi l-konsegwenzi tal-liġi kienu ben magħrufa. Jekk r-rikorrenti wirtet il-proprjeta' mingħand missierha hi daħlet fiż-żarbun tiegħu u allura hija marbuta b'dak li għamel hu daqs li kieku kien sar minnha stess.

Illi fil-fehma tal-Qorti huwa minnu illi l-konsegwenzi legali tal-Kap. 69 kienu magħrufa meta ġie ffirmat il-ftehim iżda l-awtur tar-rikorrenti ma setgħax jipprevedi dak iż-żmien kif kien ser jinbidel is-suq kummerċjali jew li l-liġi kienet ser tinbidel b`mod li l-quantum tal-kera kien ser jibqa` kkontrollat. Dan hu in linea ma` dak li kien deċiż mill-ECHR fil-każ ta` ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *u ċioe "at the time, the applicants` predecessor in title could not reasonably have had a clear idea of the extent of inflation in property prices in the decades to come ..." (para 50).*

Anke fil-każ **Francis Spiteri vs Avukat tal-Istat et deċiż fil-5 ta' Diċembru 2022** kompla jingħad hekk -

"Kif ingħad ukoll minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza tagħha tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet **David Pullicino et vs Avukat Ġenerali et***:*

"Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma' dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f'liġi bħal dik jew illi rrinunzja għall-jedd li jitlob rimedju (ara Robert Galea vs Avukat Ġenerali et, 07/02/2017)."

Tal-istess ħsieb kienet din il-Qorti diversament presjeduta fil-każ ċitat ta' ***Emanuel Bezzina et vs Avukat Ġenerali et****:*

"...jibqa' fatt illi jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-proprjetà tiegħu kien ta' bilfors kostrett jottempra ruħu mal-liġi viġenti fiż-żmien għar-rigward il-kera. Żgur illi fl-1993 ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-Qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post u għad li kienu jafu l-kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kap 69 b'daqshekk ma jfissirx illi bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjetà Maltija il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m'għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Art 1 Prot 1 tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke sa zminijiet ricenti. L-isvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjoni u tal-ECtHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.

....

Jirriżulta għalhekk illi l-kirja tal-fond de quo kienet imġedda ope legis b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament sfavorevoli għalih. Anke li kieku ntalab awment fil-kera, il-liġi ma

kinitx tipprovdi għal kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi."

Għaldaqstant, fid-dawl tal-prinċipji suesposti, l-Qorti tqis li anke ai termini tal-Kap 69, l-"għażla" li tiġi konċessa l-kirja in eżami ma kinitx waħda ħielsa.

Għall-motivi kollha suesposti l-Qorti tasal għall-konklużjoni li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur ir-rikorrenti, b'dana li allura kienet kostretta li ġġorr fuqha piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħha ta' ksur tad-drittijiet fundamentali għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

Għall-istess raġunijiet sejrin jiġu miċħuda l-eċċezzjonijiet enumerati tmienja u disgħa tal-Avukat tal-Istat kif ukoll dawk enumerati minn sitta sa tmienja u l-eċċezzjonijiet enumerati minn għaxra sa tnax tal-intimati Harmsworth.

Raġġunti dawn il-konklużjonijiet, il-Qorti għalhekk ser tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti <u>limitatament</u> kif appena deċiż u l-Qorti tiddeċiedi li bl-operat u bil-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u mill-Att X tal-2009 hija sofriet ksur tad-dritt fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-proprjeta' kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni.

L-Avukat tal-Istat għandu jitqies responsabbli għal tali vjolazzjoni stante li l-intimati Harmsworth qegħdin sempliċiment jibbenefikaw mill-protezzjoni li ttihom il-liġi mpunjata.

<u>Minn meta u sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent</u>

Mill-provi rriżulta li l-kirja mertu tal-kawża bdiet fl-1985.

Madankollu, skont **l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta -**

"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, m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

Fid-dawl tas-suespost għalhekk –

- safejn jirrigwarda **n-nofs indiviż li wasal għand ir-rikorrenti b'wirt** fil-5 ta' Jannar 1977, il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jitqies li beda jgħodd **mit-30 t'April 1987** (meta l-Konvenzjoni saret parti ntegrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319);

- safejn jirrigwarda **n-nofs indiviż li wasal għand ir-rikorrenti bis-saħħa ta' donazzjoni fil-15 ta' Ġunju 2006** il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jitqies li beda jgħodd minn dakinhar.

Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur ta' drittijiet fundamentali l-Qorti tinnota li l-emendi li saru bl-Att Numru XXIV tal-2021 jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem.

Ingħad hekk fil-każ **Maria Stella Mifsud vs Avukat tal-Istat et deċiż fit-28 ta' Marzu 2023 –**

"34. Kif ġie ritenut mill-Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018, "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati.... joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;".

35. F'dan ir-rigward ġie osservat drabi oħra min dawn il-Qrati li, "l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom." (Matthew Said et -vs- Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla [Sede Kostituzzjonali], tat-30 ta' Ottubru 2019). Bl-istess mod ġie osservat li "L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti." (Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019)."

Il-Qorti tirrileva li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 stabbilew qafas ġdid permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord Li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. Inoltre,

wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

Fid-dawl tas-suespost il-Qorti tqis li **mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 fit-28 ta' Mejju 2021 ir-rikorrenti Rosina Tanti ma tistax tilmenta aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tagħha b'rabta mal-fond**.

D. <u>RIMEDJU</u>

Permezz tat-talbiet rimanenti r-rikorrenti qed titlob rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali, senjatament kumpens pekunarju u non-pekunarju.

Il-Qorti Kostituzzjonali qalet hekk fil-każ suċċitat **Av. Dr Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et** dwar il-komputazzjoni tal-kumpens –

*"Illum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-atturi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-atturi kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-atturi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat kif ġej –

<u>In-nofs indiviż li wasal għand ir-rikorrenti b'wirt</u>

Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 - €300

Mill-1988 sal-1990 - €1,350

Mill-1991 sal-1996 - €5,400

Mill-1997 sal-2002 - €8,400

Mill-2003 sal-2008 - €10,500

Mill-2009 sal-2014 - €16,500

Mill-2015 sal-2020 - €24,600

Mill-1 ta' Jannar 2021 sat-28 ta' Mejju 2021 - €1,681.12

Total: €68,731.12

<u>In-nofs indiviż li wasal għand ir-rikorrenti b'donazzjoni</u>

Mill-15 ta' Ġunju 2006 sal-31 ta' Diċembru 2006 - €946.83

Mill-2007 sal-2008 - €3,500

Mill-2009 sal-2014 - €16,500

Mill-2015 sal-2020 - €24,600

Mill-1 ta' Jannar 2021 sat-28 ta' Mejju 2021 - €1,681.12

Total: €47,227.95

TOTAL: €68,731.12 + €47,227.95 = €115,959.07

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ta' €115,959.07 ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €34,787.72. Mela s-somma issa hija ta' €81,171.35. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti

kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €81,171.35 hija €16,234.27. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €64,937.08.

Minn din is-somma ta' €64,937.08 għandha titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilini matul il-perjodu msemmi u pro rata kif ingħad. Għan-nofs indiviż akkwistat b'wirt, pro rata ġiet imħallsa f'kera s-somma ta' €3,814.64 filwaqt li għan-nofs indiviż akkwistat b'donazzjoni ġiet imħallsa f'kera s-somma ta' €1,741.87. B'hekk it-total ta' kera mħallsa kien €5,556.51.

Mela l-kumpens pekunarju dovut lil Rosina Tanti huwa ta' €59,380.57.

Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €8,000 bħala kumpens non-pekunarju għal perjodu msemmi.

Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża. **L-eċċezzjoni numru tlettax tal-intimati Harmsworth ser tintlaqa'.**

Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimati sejrin jiġu respinti ħlief safejn kompatibbli ma' dak deċiż.

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi –

1. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tieni u s-sitt talba tar-rikorrenti kif ukoll tal-ewwel talba safejn marbuta mal-artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni stante li ġew ċeduti u tastjeni wkoll milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn marbuta magħhom;**

2. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel tlett eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;**

3. **Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-eċċezzjonijiet enumerati wieħed, erbgħa u ħamsa tal-intimati Harmsworth, tilqa' l-eċċezzjoni numru tlettax u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom.**

4. **Tilqa' limitatament kif deċiż fis-sentenza l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħha, bit-tħaddim u bil-protezzjoni mogħtija mill-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-Att X tal-2009 ġew vjolati d-drittijiet fundamentali tagħha kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan għall-perjodu msemmi fis-sentenza;**

5. **Tilqa' l-bqija tat-talbiet billi tillikwida l-kumpens globali ta' sebgħa u sittin elf tlett mija u tmenin Ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€67,380.57) a favur ir-rikorrenti Rosina Tanti in kwantu għal disgħa u ħamsin elf tlett mija u tmenin Ewro u sebgħa u ħamsin ċenteżmu (€59,380.57) bħala danni pekunarji u in kwantu għal tmint elef Ewro (€8,000) bħala danni non-pekunarji.**

6. **Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti flimkien mal-ispejjeż tal-kawża.**

Onor. Dr. Miriam Hayman LL.D.
Imħallef

Rita Falzon
Dep. Reġ.