QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 24 ta' Ġunju 2024

Numru 10

Rikors numru 549/2022/1TA

Francesco Apap Bologna u Ann Apap Bologna

v.

L-Avukat tal-Istat

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-atturi mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-22 ta' Frar 2024 li biha lliberat lill-konvenut mill-osservanza tal-ġudizzju wara li kkonkludiet li l-ġudizzju ma kienx integru minħabba li l-atturi ma ħarrkux lill-inkwilina. Il-kawża li fetħu l-atturi titratta kirja protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-atturi jilmentaw li dik il-liġi u l-Att X tal-2009 jiksru d-dritt fundamentali għat-tgawdija tal-fond oġġett tal-kawża kif protett bl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. L-Ewwel Qorti spjegat il-fatti b'dan il-mod:

> **1.** *"Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond Dar il-Bniet, Triq il-Għajn, Dingli, li kif jippremettu dan il-fond illum huwa mikri lil Dr. Irene Zahra versu l-kera ta' €37.27 fis-sena.*
>
> ***2.*** *Dan il-fond pprevjena lir-rikorrenti per via di successione mingħand missierhom Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico u kif aħjar dettaljatament spjegata il-provenjenza fir-rikors promotur li a skanz ta' repetizzjoni qed issir referenza għaliha.*
>
> ***3.*** *Ir-rikorrenti għalhekk qegħdin jilmentaw li għalhekk id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' propjeta' qiegħed ikun miksur."*

3. Fatt importanti b'referenza għal din il-kawża hu li l-inkwilina mietet fid-19 ta' Mejju 2018 u l-pussess qiegħed għand sid il-kera.

4. Kien fl-14 ta' Ottubru, 2022 li l-atturi fetħu l-kawża u talbu lill-Qorti sabiex:

> *1. "Tiddikjara li l-provvedimenti tul is-snin tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 inter alia l-artikoli 3, 4 u 9 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 inter alia l-Artikolu 1531C ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom bl-indirizz Dar il-Bniet, Triq il-Ghajn, Dingli kif sanciti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta periti nominandi.*
>
> *2. Tiffissa u tillikwida kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrenti batew vjolazzjoni tad-drittijiet taghhom u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta perit nominandi.*
>
> *3. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghaxijiet legali."*

5. Il-konvenut fi tweġiba li ppreżenta fil-25 ta' Ottubru 2022 qal *inter alia* li l-atturi għandhom iressqu provi dwar it-titolu li qalu li għandhom u li

l-kirja kienet protetta taħt il-Kap. 69, kif ukoll ikkontesta li kien hemm ksur tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll. Fl-aħħar paragrafu tat-tweġiba ddikjara li l-inkwilina kienet mietet fid-19 ta' Mejju 2018 u mhux kif dikjarat mill-atturi fid-19 ta' Mejju 2019. Żied li ebda leżjoni ma setgħet ġrat qabel it-30 ta' April 1987.

6. L-Ewwel Qorti għamlet dawn il-konsiderazzjonijiet:

> ***"7.*** *Qabel ma din il-Qorti tittratta il-mertu, hemm konsiderazzjoni partikulari li tħoss li għandha tindirizza. Din il-Qorti tosserva li f'dawn il-kawżi l-inkwilin ġieli jkun injorat. Din il-Qorti dejjem għamlitha ċara, li l-presenza tal-inkwilin hija meħtieġa mhux biss minħabba esiġenzi proċedurali iżda għaliex huwa għandu interess dirett fid-dibattitu ta' dawn il-Kawżi u jistħoqqlu li jkun mismugħ.*
>
> ***8.*** *Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn, ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali jew jiġi kkundannata għal xi sanzjoni billi jkun addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.*
>
> ***9.*** *Għalhekk kif sewwa ritenut mill-**Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et datata 27 ta' Ġunju 2019**, "Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament " (ara **Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et, Kost 13/07/2018; Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et, Kost 06/02/2015 u Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali, Kost 22/02/2013**).*
>
> ***10.*** *Issa l-Qorti tinnota, li r-rikorrenti qabel ma intavolaw il-proċeduri kienu konsapevoli li l-fond mertu tal-Kawża kien okkupat minn inkwilina, tant li fi premessa numru 8 tar-rikors promotur jippremettu "Illi llum dan il-fond huwa mikri favur Dr. Irene Zahra versu l-kera…" (a' fol 2).*

> ***11.*** *Issa fid-dawl ta' dak ikkunsidrat hawn fuq, huwa ċar li dawn il-proċeduri għalhekk huma afflitti minn nuqqas ta' integrita' u ġudizzju stante l-esklużjoni aprioristika tal-inkwilina li għadha tirresjedi fil-fond de quo. Il-Qorti qieset ukoll jekk hux il-każ li tordna l-kjamat in kawża. Iżda wara li ħasbet fit-tul, il-Qorti waslet għall-konklużjoni li dan l-Istitut tal-liġi ma hux maħsub biex jissejjħu fil-kawża persuni li sa mill-bidu tal-Kawża l-Attur kien jaf bihom u kien ukoll konsapevoli bl-interess manifest tagħhom. Dan l-Istitut huwa maħsub li jissejħu dawk il-persuni, li l-ħtieġa tagħhom tkun ġenwinament inqalgħet waqt is-smiegħ tal-Kawża jew għaliex tali persuni kienu injoti għall-Attur u għalhekk ma setgħax mill-bidu jinkludihom fl-iskrittura promotriċi.*
>
> ***12.*** *Il-Qorti ma tistax tagevola lill-parti li tkun ħadet konsapevolment riskji proċedurali, ġieli anke bl-iskop li tikseb xi vantaġġ għad-detriment ta' terz. Il-Qorti ma hiex tgħid u ma tistax tgħid, li dan kien il-każ f'dawn il-proċeduri pero' minn naħa l-oħra ma tistax tiftaħ bibien li jistgħu iwasslu għal xi inġustizzja".*

7. B'rikors preżentat fit-13 ta' Marzu 2024 l-atturi appellaw u lmentaw li l-Ewwel Qorti għamlet żball għaliex m'hemmx inkwilin u dan kien ċar mill-bidu nett tal-kawża. F'dan ir-rigward għamlu referenza għall-paragrafu 23 tal-premessi tar-rikors promotur fejn hemm dikjarat li l-inkwilina kienet mejta u b'hekk il-kirja terminata, u l-fond kien għadda lura għand sid il-kera.

8. Permezz ta' tweġiba preżentata fit-18 ta' Marzu 2024 l-Avukat tal-Istat qal li l-atturi għandhom raġun. Għalhekk din il-qorti għandha tħassar is-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura quddiem l-ewwel qorti sabiex tiddeċiedi l-meritu.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

9. Mill-atti jirriżulta li:

i. Fir-rikors promotur l-atturi kienu ddikjaraw li l-inkwilina kienet mejta u li l-kirja kienet terminata. Kellhom żball fid-data tal-mewt li ġiet korretta b'digriet li l-Ewwel Qorti tat waqt is-seduta tat-2 ta' Frar 2023.

ii. Fit-tweġiba l-Avukat tal-Istat ma kkontestax li l-inkwilina kienet mietet. Sempliċement qal li d-data tal-mewt kienet 19 ta' Mejju 2018 u mhux 2019 kif dikjarat fir-rikors promotur.

iii. Waqt is-seduta tad-29 ta' Novembru 2022 id-difensur tal-atturi ddikjara li *".... l-fond meritu tar-rikors mhux okkupat u fil-fatt illum jinsab fil-pussess tar-rikorrenti"*. F'dik is-seduta nħatar perit tekniku sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond mill-1 ta' Jannar 1987 sad-19 ta' Mejju, 2018.

iv. Fl-affidavit l-attur xehed li l-kirja ntemmet fid-19 ta' Mejju 2018, data tal-mewt tal-inkwilina.

v. Fin-noti ta' sottomissjonijiet li ppreżentaw il-partijiet (ara paragrafu 45 tan-nota tal-atturi u paragrafu 5 tan-nota tal-konvenut), semmew li l-inkwilina kienet mietet qabel infetħet il-kawża u l-fond kien ittieħed lura minn sidien il-kera.

10. Evidenti li l-Ewwel Qorti għamlet żball meta *ex officio* qalet li l-ġudizzju mhuwiex integru minħabba li l-atturi ma ħarrkux lill-inkwilina. Il-provi juru, u dwar dan m'hemmx kontestazzjoni bejn il-partijiet, li l-kirja spiċċat mal-mewt tal-inkwilina (19 ta' Mejju 2018), u l-fond ingħata lura lil sidien il-kera.

11. Il-Qorti tosserva wkoll li f'kawżi ta' din ix-xorta il-preżenza tal-inkwilin mhijiex meħtieġa għall-integrità tal-ġudizzju. Il-preżenza tal-inkwilin mhijiex meħtieġa għal dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali u likwidazzjoni ta' kumpens. Hija utli għas-sid sabiex dikjarazzjoni li l-inkwilin ma jistax jinqeda bid-dispożizzjonijiet tal-liġi tkun opponibbli għall-inkwilin ukoll.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell tal-atturi u tħassar is-sentenza appellata tat-22 ta' Frar 2024. Spejjeż ta' kull stadju jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet ġialadarba dak li ġara kien minħabba żball tal-Ewwel Qorti.

Tordna lir-Reġistratur sabiex jibgħat l-atti tal-kawża lura quddiem l-Ewwel Qorti sabiex tissokta bis-smigħ tal-kawża.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss