QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Ottubru, 2024.

Numru 4

Rikors numru 300/2021/1 JVC

Concetta *sive* Cettina Camilleri; u b'dikriet tal-24 ta' April 2023 wara l-mewt ta' Concetta *sive* Cettina Camilleri l-kawża kompliet f'isem Vincent Camilleri, Maria Dolores *sive* Doris Camilleri, Maria Carmela *sive* Carmen Sammut, Josette Sant, Thomas Duckworth u Jessica Duckworth

v.

L-Avukat tal-Istat;
Carmel *sive* Lino Chircop u Bianca Chircop

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tal-atturi u l-ieħor tal-Avukat tal-Istat – minn sentenza mogħtija fis-27 ta' April 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tal-jeddijiet tal-atturi mħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u taħt l-

art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“l-Ewwel Protokoll”] u bħala rimedju kkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta’ tlieta u erbgħin elf, mija u sebgħin euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€43,170.24). L-appell tal-atturi jolqot il-kalkolu taż-żmien li matulu seħħ il-ksur filwaqt li l-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti sabet illi l-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tal-Kiri tad-Djar [Kap. 158] fiċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum tikser id-drittijiet tal-atturi u li kkundannatu jħallas l-ispejjeż tal-kawża.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-atturi huma s-sidien ta’ fond fil-Ħamrun. Il-fond huwa mibni fuq art li kien kiseb Joseph Camilleri fis-27 ta’ Ottubru 1966. Wara li ġie nieqes Joseph Camilleri wirtitu martu l-attriċi Concetta Camilleri. Concetta Camilleri mietet fit-3 ta’ Novembru 2022 u wirtuha l-atturi l-oħrajn li f’isimhom tkompliet il-kawża.

3. Il-fond ġie dekontrollat fil-31 ta’ Lulju 1968.

4. Qabel l-1995 il-fond kien inkera lill-konvenuti konjuġi Chircop bil-kera ta’ mija u sitt euro u tletin ċenteżmu (€106.30) kull tliet xhur, li jitħallsu bil-quddiem, u għadu mikri lilhom sal-lum

5. Billi dehrilhom illi l-kondizzjonijiet tal-kiri kontrollat bil-liġi huwa bi ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta’ ħwejjiġhom, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti l-opra tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija il-provvedimenti *tal-Kap.*

158 tal-Liġijiet ta' Malta u / jew[1] tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta inkluż imma mhux limitat għall-artikoli 3 u 4 tal-istess Kapitolu u bl-opra tal-liġijiet viġenti li qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Carmel *sive* Lino Chircop u Bianca Chircop tal-fond … Ħamrun u li qegħdin iċaħħdu lill-esponenti milli tirċievi kirja ġusta, wasslu u / jew qegħdin iwasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

»2. tordna u tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li din il-qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż li jiġi dikjarat illi l-intimati ma jistgħux jibqgħu jużufruwixxu mill-protezzjoni tal-liġi kif ukoll billi tordna l-iżgumbrament tal-intimati Carmel *sive* Lino Chircop u Bianca Chircop mill-fond *de quo*;

»3. tiddikjara … illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»5. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Bl-ispejjeż … … …«

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

»… … …

»2. … … … ir-rikorrenti għandha tressaq prova xierqa li turi kif l-fond in kwistjoni huwa tassew soġġett għal kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tenut kont tal-fatt illi dawn id-dettalji huma fundamentali għall-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali imressaq mir-rikorrenti;

»3. … … … jekk jirriżulta li hemm kirja protetta taħt id-dispos-izzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjoni-jiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*;

»… … …

»8. … … … f'kull każ, ir-rikorrenti ma tistax tinvoka l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea biex tilmenta dwar

[1] Il-kliem bil-kursiv ma kinux parti mir-rikors kif ippreżentat mill-atturi iżda żdiedu bis-saħħa ta' dikriet mogħti mill-ewwel qorti fl-24 ta' April 2022.

ġrajjiet li seħħew qabel it-30 t'April 1987. Dan qed jingħad għaliex, skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ebda ksur tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 t'April 1987 m'għandu jagħti lok għal xi azzjoni quddiem il-qrati Maltin;

»… … …

7. Il-konvenuti Chircop ukoll wieġbu għar-rikors tal-atturi, iżda l-eċċezzjonijiet li ressqu ma humiex relevanti għall-għanijiet tal-appelli tal-lum.

8. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … …

»4. tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-opra tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Carmel *sive* Lino Chircop u Bianca Chircop tal-fond … u li qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti milli tirċievi kirja ġusta, u wasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

»… … …

»6. tilqa' limitatament it-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji kif ukoll non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konseg-wenza tal-vjolazzjoni … … …;

»7. tilqa' limitatament ir-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont kumplessiv ta' tlieta u erbgħin elf mija u sebgħin euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€43,170.24);

»8. tilqa' limitatament l-ħames eċċezzjoni [*recte*, talba] u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

»Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inklużi dawk tal-intimati Chircop.«

9. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, sa fejn relevanti għall-appelli tal-lum, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … …

»Prova li l-fond huwa tassew soġġett għall-kirja protetta taħt id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta:

»Fil-mori tal-kawża, wara li l-intimat Avukat tal-Istat ippreżenta ċertifikat li l-fond kien ġie dekontrollat fil-31 ta' Lulju 1968, qamet il-kwistjoni li l-fond ma huwiex verament regolat bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta però bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Infatti l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jagħmel kapitolu sħiħ jitratta l-inapplikabilità tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta għall-kirja in kwistjoni. Isostni li sa mill-bidu kien jidher li r-relazzjoni ta' inkwilinat kienet regolata bil-Kap. 158 billi l-kera kienet fl-ammont ta' €106.30 kull tliet xhur. Isostni li bil-preżentata taċ-ċertifikat tressqet prova ċara li l-kirja viġenti mhijiex regolata bil-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta *stante* li l-fond mertu tal-kawża odjerna kien reġistrat bħala fond dekontrollat. Jikkwota l-artikolu 5(1) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jaqra kif isegwi:

> »"(1) Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3."

»Minn qari ta' dan l-artikolu 5(1) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar huwa ċar li effettivament huwa l-Kap. 158 il-liġi applikabbli u mhux l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fl-atti jirriżulta li r-rikorrenti nhar is-27 ta' Jannar 2021 intavolat rikors fejn talbet li l-qorti jogħġobha tordna l-korrezzjoni fir-rikors promotur fis-sens li kull fejn f'dan l-att hemm referenza għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta immedjatament qabel tali referenza jiżdiedu l-kliem "il-provedimenti tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u / jew", liema rikors ġie milqugħ billi essenzjalment b'tali addizzjoni ma sar l-ebda tibdil materjali fil-kawża.

»Dan premess, anke li kienu ma ġiex intavolat dan ir-rikors mir-rikorrenti l-qorti kellha quddiemha l-insenjament tal-Qorti tal-Appell mogħti fid-deċiżjoni riċenti tad-29 ta' Marzu 2023 fl-ismijiet <u>Carmel Mangion *et v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u> fejn ingħad illi:

> »"16. Evidenti kif f'dan il-każ ir-rikorrenti ma tawx każ tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Barbara. Id-domanda hi dwar jekk l-ewwel qorti kellhiex tikkunsidra l-każ fil-meritu b'referenza għall-Kap. 158 ġaladarba r-rikorrenti bbażaw l-ilment fuq il-Kap. 69."
>
> »"17. Fil-każ in eżami kienu l-intimati inkwilini stess li fit-tweġiba qalu li japplika l-Kap. 158. Saħansitra fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat innifsu kkonferma li hekk hu. Dan ma kienx każ fejn l-ewwel qorti ssorprendiet lill-partijiet. Il-fatti kienu magħrufa. Hu veru li r-rikorrenti naqsu milli jitolbu korrezzjoni fir-rikors promotur.
>
> »"18. Madankollu fl-aħħar mill-aħħar irrispettivament japplikax Kap. 69 jew Kap. 158, tista' tgħid li fis-sostanza l-ilment baqa' l-istess. Wara kollox iż-żewġ liġijiet kienu jimponu fuq sidien il-kera kirja protetta, bi ħlas ta' kera baxxa. B'hekk il-provi tal-partijiet kienu ser jibqgħu l-istess, inkluż dak li rrelata l-perit tekniku dwar il-valur tal-fond u l-istima tal-valur lokatizju.
>
> »"19. Għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 158 mhumiex identiċi, il-ġurisprudenza abbundanti in materia spiss tiġi kkwotata u applikata fil-kuntest taż-żewġ liġijiet. F'sitt faċċatti u nofs li jitrattaw dan l-aggravju, l-Avukat tal-Istat imkien ma jgħid li, kieku r-rikorrenti impostaw il-lanjanza tagħhom taħt il-Kap. 158, kien se jassumi pożizzjoni differenti jew iqajjem xi linja difensjonali

ġdida li qatt ma tqajmet fl-għadd kbir ta' sentenzi li taw il-qrati fir-rigward ta' dawn il-materji.

»"20. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat."

»Għaldaqstant *in vista* ta' dak suċċċepit il-qorti ser tgħaddi sabiex tiċħad din it-tieni eċċezzjoni. S'intendi l-kawża ser tiġi trattata fix-xenarju tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»… … …

»Kumpens

»… … …

»Fil-każ odjern jirriżulta li l-inkwilini Chircop ilhom igawdu l-fond żgur għal sitta u ħamsin sena u għadhom igawdu l-fond sal-ġurnata tal-llum.

»Il-qorti, wara li fliet id-deċiżjonijiet kollha in materja inkluż dawk kwotati f'din l-istess deċiżjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal għas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

»Il-qorti tinnota li mill-atti jirriżulta li r-rikorrenti llum l-eredi tagħha u l-użufruttwarji saru proprjetarji tal-fond mertu tal-kawża odjerna mal-mewt ta' ommhom ir-rikorrenti Concetta *sive* Cettina Camilleri fit-3 ta' Novembru 2022. Il-qorti ser tikkunsidra l-perijodu li għandu jittieħed in konsiderazzjoni li għandu jkun dak mis-sena 1987 u *cioè* s-sena li minnha l-antekawża tar-rikorrenti ingħataw il-possibilità li jagħmlu petizzjoni u l-perijodu għandu jkompli sal-2018 *cioè* meta daħlu fis-seħħ l-emendi tal-2018 u għalhekk provdew aktar rimedji lir-rikorrenti li qabel ma kinux jeżistu. Dan qed isir fid-dawl ta' dak li ngħad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet Carmel sive Charles Sammut *et v.* Maria Stella Dimech *et* fejn irriteniet illi għalkemm il-proprjetà għaddiet f'idejn l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss.

»Il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni fis-suq miftuħ matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-perit tekniku Mario Cassar jammonta kom-plessivament għal dak ta' erbgħa u sebghin elf, wieħed u erbgħin euro u ħamsa u għoxrin ċenteżmu (€ 74,041.25). Fin-nota ta' sotto-missjonijiet tagħhom ir-rikorrenti jgħidu li huma oriġinarjament kienu jirċievu l-ammont ta' Lm80 fis-sena ekwivalenti għal mija sitta u tmenin euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€ 186.35) u baqgħu jirċievu dan l-ammont sal-introduzzjoni tal-emendi. Dan ifisser li kumplessivament jiġi li r-rikorrenti u l-ante-kawża tagħhom irċivew is-somma ta' ħamest elef, tmien mija u tmenin euro u ħdax-il ċentezmu (€ 5,880.11).

»€ 74,041.25 - €5,880.11 = € 68,161.14

»Il-qorti tqis li, *in linea* mal-ġurisprudenza suesposta[2], ghandha tit-naqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentaġġ ulterjuri ta' 20% *stante* li kif ingħad fil-ġurisprudenza suesposta għandu jiġi tenut kont li mhux neċessarjament il-proprjetà in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

---

2 Cauchi *v.* Malta, Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021; rik. 14013/19

»€ 68,161.14 – 30% = € 47,712.80 – 20% = € 38,170.24

»Ammont ta' kumpens dovut: tmienja u tletin elf, mija u sebgħin euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€ 38,170.24).

»… … …«

10. L-atturi appellaw b'rikors tas-16 ta' Mejju 2023 li għalih wieġbu l-Avukat tal-Istat fit-30 ta' Mejju 2023 u l-konvenuti Chircop fil-5 ta' Lulju 2023. Appella wkoll l-Avukat tal-Istat fis-17 ta' Mejju 2023 u wieġbu l-konvenuti Chircop fil-5 ta' Lulju 2023. L-atturi ma wieġbux għall-appell tal-Avukat tal-Istat.

11. Nibdew bl-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tiegħu, li trid illi l-atturi jridu jressqu prova xierqa li turi kif il-fond huwa soġġett għall-kirja mħarsa taħt l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini [Kap. 69], u fejn sabet illi bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap. 158 għaċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum inkisru l-jeddijiet tal-atturi mħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

12. L-ewwel aggravju mfisser hekk:

»L-ewwel qorti ma kinitx ġusta meta ċaħdet it-tieni eċċezzjoni tal-esponent, *ossia* dik illi kellha tinġieb prova xierqa li l-kirja mertu tal-proċeduri odjerni kienet tassew regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u ddeċidiet il-kawża a bażi tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta bla ma semgħat x'kellu xi jgħid l-appellant f'dan ir-rigward.

»… … …

»Irriżulta li wara li għalaq it-terminu li fih kellhom jiġu ppreżentati s-sottomissjonijiet tal-partijiet, u b'hekk meta l-kawża kienet tħalliet għas-sentenza li kellha tingħata, u li effettivament ingħatat, fis-27 t'April 2023, ir-rikorrenti, hawn appellata, intavolat għadd ta' rikorsi, fosthom rikors sabiex issir korrezzjoni fir-rikors promotur tagħha, biex kull referenza għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tiġi sostitwita bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-appellant ma kien jaf xejn dwar dawn ir-rikorsi. … … …

»Jirriżulta wkoll li r-rikorrenti, hawn appellata, talbet estensjoni tat-terminu għall-preżentata tas-sottomissjonijiet tagħha, liema estensjoni ġiet konċessa lilha, biex b'hekk minflok l-intimat wieġeb għas-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, ġara bil-maqlub, u kienet ir-rikorrenti li wieġbet għas-sottomissjonijiet tal-appellant. Tajjeb li jingħad li dan kollu seħħ minn wara dahar l-esponent, li qatt ma kien innotifikat bir-rikorsi relativi u bin-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti, liema nota ġiet ippreżentata bil-permess tal-ewwel qorti wara li l-appellant kien diġà intavola n-nota tiegħu, u meta l-appellant kien mingħalih li l-kawża kienet sempliċement differita għas-sentenza.

»In segwitu għall-premess, l-ewwel qorti tat is-sentenza tagħha tas-27 t'April 2023, fejn sabet li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma leżivi tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Fis-sentenza tagħha, il-qorti qalet li kellha quddiemha rikors għall-korrezzjoni datat 27 ta' Jannar 2021, u li tali rikors intlaqa' *stante* li, bl-addizzjoni mitluba mir-rikorrenti, ma sar ebda tibdil materjali fil-kawża.

»L-appellant ħassu aggravat bid-deċiżjoni tal-ewwel qorti, *stante* li l-qorti mhux biss użat id-difiża tiegħu sabiex takkorda kumpens lir-rikorrenti, hawn appellati, iżda rriżultalu wkoll illi kien hemm għadd ta' żviluppi fl-atti li ttieħdu in konsiderazzjoni mill-qorti għall-finijiet tad-deċiżjoni tagħha li seħħew ad insaputa tiegħu, u dan mingħajr ma ngħata ċ-ċans li jirribatti l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti jew li jiddefendi ulterjorment il-każ tiegħu. Kien proprju għalhekk, f'ġieh l-aħjar amministrazzjoni tal-ġustizzja, li l-esponent ħassu doveruż jintavola dan l-appell tiegħu.

»Kif diġà ntqal, il-kawża tar-rikorrenti kienet imsejsa fuq kirja li fi kliemha kienet protetta bid-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u mhux fuq kirja astratta. Fil-fatt, ir-rikorrenti talbet lil din l-qorti tiddikjara u tiddeċiedi li, fil-konfront tagħha, it-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini qed iwassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Mingħajr ma hemm għalfejn jingħad, ir-reġim legali taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huwa separat u distint minn dak tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Fil-mori tal-proċeduri quddiem l-ewwel qorti, l-esponent ressaq prova ċara li, kuntrarjament għal dak allegat mir-rikorrenti, il-kirja viġenti mhix regolata bil-provvedimenti tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, *stante* illi l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri … kien irreġġistrat bħala fond dekontrollat.

»L-artikolu 5(1) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll ta' Djar igħid ċar u tond illi "Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar il-Kera ma għand-hom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 3". Fil-kors ta' dawn il-proċeduri irriżulta b'mod ċar li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kien ġie dekontrollat, u għalhekk kuntrarjament għall-allegazzjoni tar-rikorrenti li l-kirja tal-intimati Chircop hija mħarsa bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, effettivament għall-każ odjern huwa applikabbli l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Għalhekk meta dar ta' abitazzjoni titneħħa mill-kontroll, kif ġara f'dan il-każ, id-disposizzjonijiet tal-Ordinanza dwar il-kera ma għandhomx jgħoddu għaliha, u jsegwi għalhekk li l-azzjoni kif proposta mir-rikorrenti ma tistax tirnexxi ġaladarba hija qed tattakka disposizzjonijiet li ma jgħoddux għall-kirja li hemm fis-seħħ bejn il-partijiet.

»Tant l-azzjoni tar-rikorrenti ma setgħatx tirnexxi illi f'każijiet ta' din ix-xorta, fejn ir-rikorrenti jindunaw li jkunu qegħdin jattakkaw Att żbaljat, jitolbu lill-qorti sabiex jiġu kkorreġuti l-atti tagħhom appena jirrealizzaw li l-kirja kienet protetta bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux bil-Kapitolu 69, u l-qrati tagħna kellhom diversi okkażjonijiet jirrifjutaw talbiet simili, u dan *stante* illi, fl-eventwalità li t-tibdil rikjest mir-rikorrenti jiġi milqugħ, effettivament ikunu ser jinbidlu s-sustanza tal-azzjoni u tal-eċċezzjonijiet fuq il-mertu tal-kawża. F'dan il-każ, però, ma saret ebda talba simili mir-rikorrenti sal-istadju tas-sottomissjonijiet, u tali talba saret lill-qorti u ntlaqgħat meta l-appellant ma kien jaf xjen dwarha, b'tali mod li … la ngħata ċ-ċans li jirribattiha, u wisq anqas ingħata ċ-ċans li jqajjem xi difiża ulterjuri.

»L-esponent huwa edott li b'sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tal-14 ta' Diċembru 2022, fl-ismijiet Emanuel Caruana *v.* Avukat tal-Istat, Francis Zammit u Alfreda Zammit, din il-qorti laqgħat talba għal korrezzjoni simili għal dik tar-rikorrenti, eredi tas-sinjura Concetta *sive* Cettina Camilleri, u rraġunat kif isegwi:

> »… Il-korrezzjoni mitluba mill-attur ser tibdel biss is-sors tal-liġi li allegatament toħloq din il-protezzjoni għall-inkwilini Zammit u l-allegat konsegwenti ksur ta' drittijiet fondamentali tiegħu.
>
> »Il-qorti tkompli billi tosserva li *nonostante* l-korrezzjoni proposta mill-attur, il-provi tal-partijiet x'aktarx ser jibqgħu eżatt l-istess, partikolarment f'dak li jirrigwarda ir-relazzjoni tal-perit tekniku, u saħansitra d-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx x'iżidu dwar il-mertu tal-kawża li tista' titħalla għas-sentenza."

»Kjarament dan mhux il-każ hawnhekk, billi l-appellant seta' jressaq provi oħrajn biex almenu jipprova jimmitiga l-kumpens kieku kien edott dwar il-korrezzjoni mitluba u akkordata mill-ewwel qorti, u billi l-appellant lanqas biss ingħata ċ-ċans biex almenu jiddikjara jekk kellux x'iżid *in vista* tal-korrezzjoni effettwata. Għal kull buon fini jingħad ukoll li fis-sentenza sopraċitata, minkejja li din il-qorti laqgħat it-talba għal korrezzjoni li saritilha, il-konklużjoni tagħha kienet proprju dik illi "ġaladarba jirriżulta li t-titolu ta' kera li bih il-konvenuti Schembri jinsabu fil-pussess tal-fond in kwistjoni mhuwiex wieħed protett bis-saħħa tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, m'hemm l-ebda lok li din il-qorti tkompli teżamina l-mertu tal-ilment tal-attur għaliex it-talbiet attriċi huma manifestament insostenibbli".

»Il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża fl-ismijiet Bartolo *v.* Aġent Reġistratur tal-Qrati, siltet, mid-disposizzjonijiet tal-liġi, il-prinċipju li f'kawżi dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali l-formalità hija ridotta għall-minimu neċessarju u jiddependi kollox mid-diskrezzjoni tal-ġudikant li jkun qed jippresedi, li għandu jara li jiġu salvagwardati l-prinċipji kollha tal-ġustizzja proċedurali. Il-ġudikant mhux marbut li joqgħod biss għal dak li jista' jkun hemm miktub mir-rikorrent għal dik li hija l-indikazzjoni preċiża tal-artikoli kostituzzjonali li jiddelineaw id-drittijiet fundamentali tiegħu. Il-flessibilità proċedurali li għaliha għadha kif saret riferenza hija illustrata mill-Kostituzzjoni stess fl-artikolu 46(2) fejn il-qorti hija

liċenzjata [*sic*] li "… tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura t-twettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet (dwar drittijiet fundamentali) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna".

»Għalhekk l-ilment tal-appellant huwa dak li fil-każ odjern, meta fi stadju avvanzat tal-proċeduri l-qorti laqgħat talba biex jiżdiedu mal-provvedimenti tal-Kap. 69 ċitati fir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ma ġewx imħarsa l-prinċipji tal-ġustizzja proċedurali. Dan qed jingħad *stante* illi wara li l-esponent, illum appellant, intavola n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu bid-difiża għal dak inkorporat fir-rikors promotur, l-ewwel qorti għoġobha ċċaqlaq il-lasti kompletament, ad insaputa tal-esponent appellant, b'tali mod li l-esponent ma ngħatax iċ-ċans li jiddefendi l-każ b'mod xieraq. Wara li l-esponent sejjes id-difiża tiegħu fuq iċ-ċertifikat ta' dekontroll ippreżentat minnu, wara riċerka li għamel hu biex jiddefendi l-każ, u ppreżenta n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-abbli difensuri tar-rikorrenti, hawn appellati, intavolaw għadd ta' rikorsi, fosthom biex issir korrezzjoni biex kull referenza għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tinbidel għal Kap. 158, u sabiex jingħataw estensjoni sabiex jintavolaw is-sottomissjonijiet tagħhom. L-appellant ma kienx edott dwar dawn ir-rikorsi, billi ma kienx notifikat bihom, u l-ewwel qorti għamlet il-bidliet kollha li dehrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi mingħajr m'assigurat ruħha illi l-intimati jkunu almenu jafu x'inhu għaddej.

»B'hekk, effettivament, l-ewwel qorti ġibdet it-tapit minn taħt saqajn l-appellant, u ma tatux iċ-ċans li jiddefendi l-każ tiegħu. Għaliex qed jingħad dan? Għax meta l-esponent kien qed jiddefendi kawża miftuħa a bażi tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u b'hekk kien suffiċjenti li juri li l-fond kien wieħed dekontrollat u għalhekk, kuntrarjament għal dak li allegaw ir-rikorrenti, effettivament huma ma sofrew ebda leżjoni tal-jeddijiet fundamentali tagħhom bl-operazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, wara li skada t-terminu tas-sotto-missjonijiet tal-partijiet, u għalhekk l-esponent kien dejjem taħt l-impressjoni li l-kawża kienet marret għas-sentenza, il-qorti laqgħat rikors biex kull referenza għall-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta tinbidel għal Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

»F'termini reali, dan ifisser li wara li l-appellant ipprepara d-difiża tiegħu, u ottempra ruħu mat-terminu konċess mill-qorti sabiex jintavola n-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-appellati, bis-saħħa tal-istess nota tal-esponent appellant, indunaw li l-azzjoni kif proposta minnhom ma setgħatx tirnexxi, u talbu li ssir korrezzjoni fir-rikors promotur tagħhom. Ir-raġuni ma fihiex forza. Ir-rikors ippreżentat mir-rikorrenti fih innifsu huwa prova ċara li l-azzjoni kif proposta minnhom ma setgħatx tirnexxi, għax, kieku l-abbli difensuri tar-rikorrenti ma raw ebda problema fir-rikors tagħhom wara li l-appellant ippreżenta s-sotto-missjonijiet tiegħu, ma kellhomx għalfejn jieħdu l-intrigu li jagħmlu rikors għal korrezzjoni. L-appellant ma kien jaf xejn dwar dan, *stante* li qatt ma ġie nnotifikat b'tali rikors, u, minkejja dan, l-ewwel qorti xorta waħda għaddiet għas-sentenza. Wara s-sentenza sorpriża, l-esponent talab li jerġa' jara l-proċess, u rriżultalu li l-qorti, minkejja li l-esponent ma kien jaf xejn dwar x'kien qed isir fl-atti minn wara dahru, għażlet li xorta waħda tgħaddi għas-sentenza tenut kont tar-raġunament ta' din il-qorti fis-sentenza fl-ismijiet <u>Carmel Mangion *et v* Avukat tal-Istat *et*</u>, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023.

»Filwaqt li l-appellant japprezza l-*intendere* tal-ewwel qorti li takkorċja t-termini u li tevita l-ħela ta' ħin, f'ġieh l-ekonomija tal-ġudizzju, l-appellant iħossu fid-dover li jirrileva li l-ispeditezza ma għandhiex tkun ta' preġudizzju għall-ġustizzja nnifisha. Fil-fehma tal-esponent, ir-regoli proċedurali li jservu sabiex kull parti fil-proċeduri jkollha l-opportunità li tiddefendi l-każ tagħha bl-aħjar mod ma ġewx osservati fil-proċeduri odjerni, u l-inosservanza ta' tali regoli, fil-każ odjern, wasslet biex l-appellant ġie mċaħħad mill-possibilità li jiddefendi b'mod adegwat il-każ tiegħu.

»Dan qed jingħad għax kieku l-appellant kellu xi ħjiel li l-ewwel qorti kienet ser tikkunsidra l-ilment tar-rikorrenti taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, huwa kien jitlob li jitħalla jressaq provi oħra, u dan *stante* li, f'dan il-każ partikolari, l-antekawża tar-rikorrenti kienu akkwistaw l-art mingħand entità ekkleżjastika. B'hekk fl-atti kien ikun hemm provi oħrajn illi setgħu iwasslu lill-ewwel qorti sabiex tnaqqas l-ammont tal-kumpens li kien ser jiġi akkordat. L-appellant dawn il-provi ma ressaqhomx għax ra li f'dan il-każ l-azzjoni kienet imsejsa ħażin, u b'hekk ma kellhiex tirnexxi u li konsegwentement il-qorti ma kellha takkorda ebda kumpens.

»Fil-fehma tal-appellant, ir-raġunament tal-ewwel qorti huwa ferm perikoluż, *stante* li minn qari tas-sentenza appellata, jidher ċar li l-qorti kienet ser tkun propensa tikkunsidra li tagħti kumpens lir-rikorrenti *ai termini* tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta anke kieku ma kien intavolat ebda rikors għal korrezzjoni *ai termini* tal-artikolu 175 tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta. … … …

»… … …

»Effettivament dan ifisser illi l-qorti kienet ser tkun propensa tuża d-difiża tal-Avukat tal-Istat, liema difiża inġabet sabiex jintwera kif dak allegat mir-rikorrenti ma kienx ireġi u kif għaldaqstant l-azzjoni kif proposta ma setgħatx tirnexxi, sabiex a bażi tal-fatti kif stabbiliti *tramite* d-difiża msemmija, tiġi ssanata l-azzjoni tar-rikorrenti u dawn xorta waħda jingħataw kumpens. Biex il-qorti tkompli titfa' l-melħ fuq il-ferita, dan kienet propensa li tagħmlu anke wara l-għeluq tal-provi u wara li jiġu intavolati s-sottomissjonijiet tal-partijiet, li lanqas biss jintalbu jiddikjaraw jekk *in vista* tal-bidliet effettwati, għandhomx x'iżidu qabel tingħata sentenza bil-għan li ssir ġustizzja;

»Biex ma jtawwalx inutilment, l-appellant jista' jagħlaq hawn dwar dan l-aggravju, filwaqt illi jtenni li l-assunzjoni tal-qorti li fi kwalunkwe każ, anke wara l-bidla effetwata, il-provi tal-partijiet kienu ser jibqgħu l-istess hija waħda perikoluża u li ma kellhiex issir mingħajr dikjarazzjoni f'dan is-sens min-naħa tal-partijiet li jkunu qegħdin jiddefendu l-każ u li għalhekk jinsabu fl-aħjar pożizzjoni sabiex jagħmlu tali dikjarazzjoni. Assunzjoni f'dan is-sens, fil-fehma tal-esponent, ma tgħinx, anzi xxekkel, l-amministrazzjoni tal-ġustizzja.«

13. Bilkemm hemm għalfejn jingħad illi l-ewwel qorti għamlet ħażin li laqgħet talba għall-korrezzjoni fir-rikors promotur bla ma qabel rat illi l-konvenut appellant kien notifikat bit-talba għall-korrezzjoni u bla ma tatu fakoltà

jagħmel sottomissjonijiet dwaru, u dan aktar u aktar meta t-talba għall-korrezzjoni kienet saret meta l-kawża kienet ġà tħalliet għas-sentenza u l-konvenut kien ġà għamel is-sottomissjonijiet finali tiegħu dwar il-kawża.

14. Għandu raġun il-konvenut jilmenta dwar dan in-nuqqas tal-ewwel qorti. Huwa ħażin u wkoll perikoluż tassumi illi parti ma għandhiex xi tgħid dwar kwistjoni partikolari u għalhekk ma tagħtihiex fakoltà tgħid dak li għandha xi tgħid u tiddeċiedi wara li tkun semgħat parti waħda biss. *Audi alteram partem* għadu jiswa llum daqskemm kien jiswa aktar minn elfejn sena ilu.

15. Tassew illi fis-sentenza tal-10 ta’ Ġunju 2024 fl-ismijiet Marcus Scicluna Marshall *et v.* L-Avukat tal-Istat (rik. kost. nru. 344/2022), fejn ukoll fir-rikors promotur issemmiet liġi flok oħra, din il-qorti qalet hekk:

> »19. Minkejja li l-Kap. 69 u l-Kap. 158 japplikaw f’ċirkostanzi differenti, it-tnejn li huma kienu jimponu fuq sidien kirja protetta bi ħlas ta’ kera baxx u mhux magħruf meta sid il-kera ser jieħu lura ħwejġu diment li l-kirja tibqa’ tiġġedded bis-saħħa tal-liġi. Huwa proprju dak il-qofol tal-ilment tar-rikorrenti. Għalhekk, is-sostanza tal-azzjoni mhix ser tinbidel billi fir-rikors promotur kull referenza għall-Kap. 69 tiġi sostitwita b’referenza għall-Kap. 158 kif emendat bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979. Tant hu hekk illi, fil-ġurisprudenza, il-prinċipji bażiċi dwar ilmenti ta’ din ix-xorta spiss jiġu kkwotati u applikati fil-kuntest taż-żewġ liġijiet.
>
> »20. Verament li jista’ jkun hemm xi konsiderazzjonijiet partikolari li jiddependu fuq id-determinazzjoni ta’ liema Ordinanza minnhom hija applikabbli. Iżda fit-tweġiba tiegħu għat-talba għall-korrezzjoni l-Avukat tal-Istat imkien ma jsemmi xi eċċezzjoni partikolari li, f’każ ta’ korrezzjoni, kienet se tbiddel radikalment in-natura tal-azzjoni. Inħela biss f’argumenti dwar ostakoli proċedurali, u dan bla bżonn.
>
> »21. L-Avukat tal-Istat lanqas ma jsemmi xi prova oħra li ried jagħmel f’każ li tintalqa’ t-talba tar-rikorrenti. Mill-provi ma kien ser jinbidel xejn, inkluż l-istima tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel qorti.
>
> »22. Meqjus dan kollu, filwaqt li l-qorti taqbel mal-ewwel qorti inkwantu osservat illi r-rikorrenti setgħu faċilment ivverifikaw il-fatti qabel ippreżentaw dawn il-proċeduri, mhijiex tal-fehma li t-tibdil mitlub mir-rikorrenti jfisser tibdil radikali fis-sostanza tal-azzjoni.

> »23. Fiċ-ċirkostanzi l-qorti hi tal-fehma li l-ewwel qorti kellha tilqa’ t-talba tar-rikorrenti għall-korrezzjoni.«[3]

16. Il-kwistjoni iżda ma hijiex jekk kellhiex tintlaqa’ t-talba għall-korrezzjoni iżda jekk l-ewwel qorti kellhiex tisma’ x’kellu xi jgħid l-appellant dwar il-premessi u t-talbiet kif mibdula.

17. Partikolarment relevanti, fiċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum, dak li jingħad fil-para. 20 u 21 tas-sentenza hawn fuq ċitata. L-Avukat tal-Istat jgħid illi “kieku l-appellant kellu xi ħjiel li l-ewwel qorti kienet ser tikkunsidra l-ilment tar-rikorrenti taħt il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta u mhux taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, huwa kien jitlob li jitħalla jressaq provi oħra, u dan *stante* li f’dan il-każ partikolari, l-antekawża tar-rikorrenti kienu akkwistaw l-art mingħand entità ekkleżjastika”.

18. Ukoll fit-tweġiba tiegħu għall-appell tal-atturi, meta jwieġeb għall-argument tal-atturi illi l-ksur tad-drittijiet tagħhom beda jseħħ sa minn qabel l-1987, l-Avukat tal-Istat iressaq raġuni oħra għalfejn jgħid li sofra preġudizzju bħala konsegwenza tad-deċiżjoni tal-ewwel qorti. Hu jgħid hekk:

> »9. Meta l-qorti aċċettat dan l-argument tar-rikorrenti, effettivament fetħet ukoll il-bieb għal kumpens ogħla, billi l-istess qorti ħolqot lok li jiġi argumentat li l-vjolazzjoni mġarrba mir-rikorrenti bdiet qabel l-1987, u dwar dan il-punt l-esponent ma kellux iċ-ċans li jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu.
>
> »10. L-esponent jixtieq li jingħata l-fakultà, li s’issa ma kellux, illi jagħmel is-sottomissjonijiet tiegħu anke dwar il-*quantum* tal-kumpens.«

19. Irrispettivament mill-meritu ta’ dawn l-eċċezzjonijiet ulterjuri, il-fatt jibqa’ illi l-konvenut kellu jingħata l-fakoltà li għall-inqas jitlob li jitħalla jressaqhom

---

3 Ara wkoll, *e.g.* Alfred Buhagiar *et v*. Alfred Darmanin *et*, Kost. 27 ta’ Mejju 2024, rik. nru 363/22; Carmel Mangion *et v*. L-Avukat tal-Istat *et*, Kost. 29 ta’ Marzu 2023, rik. nru 833/2021.

ladarba l-premessi tat-talbiet tal-atturi nbidlu b'mod illi, jekk forsi ma jibdlux is-sustanza tal-azzjoni, ċertament jibdlu s-sustanza tad-difiża li ressaq l-Avukat tal-Istat.

20. Il-qorti għalhekk hija tal-fehma illi fil-każ tal-lum in-nuqqas tal-ħarsien ta' *audi alteram partem* huwa nuqqas hekk radikali li jista' jissewwa biss billi titħassar is-sentenza u l-atti jintbagħtu lura lill-ewwel qorti. Tassew illi dan iwassal għal dewmien biex l-atturi, jekk jistħoqqilhom rimedju, jingħataw dan ir-rimedju, iżda l-ħtija hija tagħhom li ma għamlux b'serjetà t-tħejjija tal-kawża qabel ma fetħuha.

21. Ladarba s-sentenza f'kull każ sejra titħassar, ma jibqax meħtieġ li nqisu l-aggravju l-oħra taż-żewġ appelli.

22. Il-qorti għalhekk tħassar is-sentenza appellata u tibgħat l-atti lura lill-ewwel qorti. L-ispejjeż, kemm tal-ewwel grad u kemm tal-appell, iħallsuhom l-atturi.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm