QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum il-Hamis, 10 ta' Dicembru 2020

Numru 8

Referenza Kostituzzjonali Nru. 127/2018

Joseph Darmanin, Bernardette u Louis konjugi Apap Bologna, Sister Marie Therese Darmanin, Mary Rose armla Bonello, John Bugeja, Olivia Brincat, Ilona u Vincent Borg Carabott u b'digriet tal-4 ta' Marzu 2009 il-kunjom Carabott inbidel ghal Carbott

vs

Stella Maris Band Club, Avukat tal-Istat

Il-Qorti,

Din hija sentenza wara referenza maghmula lil din il-Qorti mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) fl-14 ta' Dicembru 2018 fil-mori tal-appell numru 40/2008AE rigward is-sub-inciz (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili li kien gie introdott bl-Att XXVII tal-2018 waqt il-mori tal-appell b'effett retroattiv. Skont il-Qorti tal-Appell, bis-sahha ta' dan is-sub-inciz hija giet prekluza milli tordna l-izgumbrament tal-konvenut minkejja illi l-atturi inghataw ragun fil-mertu permez ta' sentenza tat-23 ta' Ottubru 2018.

Il-fatti tal-kawza huma s-segwenti: L-atturi huma l-enfitewti temporanji tal-fond bl-indirizz 7, fi Pjazza Annunzjata f'Tas-Sliema ai termini ta' kuntratt datat 23 ta' Marzu 1876. Din il-koncessjoni enfitewtika tiskadi fis-sena 2026. Dan il-fond kien inkera mill-atturi lil Stella Maris Band Club permezz ta' ftehim ta' lokazzjoni datat 5 ta'

Settembru 1959 versu l-kera annwali ta' Lm150, sabiex l-istess fond jintuza bhala kazin. Dan il-ftehim jimponi fuq l-Ghaqda Muzikali inkwilina l-obbligu li tiehu hsieb il-manutenzjoni ordinarja li jkun jehtieg il-fond filwaqt illi jimponi wkoll kondizzjoni li l-inkwilin ma jistax jaghmel tibdiliet strutturali fil-fond.

L-atturi ressqu kawza quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera fil-5 ta' Gunju 2008 permezz ta' liema talbu illi jigu awtorizzati li ma jgeddux il-kera ghaliex skont huma l-Ghaqda Muzikali konvenuta kienet ghamlet tibdiliet strutturali minghajr il-kunsens taghhom. Ghal din il-pretensjoni il-konvenuta laqghat billi sostniet illi ma wettqet l-ebda xoghol minghajr permess u li fi kwalunkwe kaz ix-xoghol li wettqet kien xoghol ta' manutenzjoni ordinarja u mhux ta' tibdil strutturali. It-talbiet attrici kienu gew michuda permezz ta' sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera datata 6 ta' Marzu 2017, u l-atturi interponew appell minn din is-sentenza permezz ta' rikors datat 27 ta' Marzu 2017.

Gara illi waqt il-mori tal-appell, u cioe fl-11 ta' Lulju 2018, dahal fis-sehh l-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili li gie introdott permezz tal-Att Numru XXVII tal-2018 li jipprovdi illi:

> "Fi kwalunkwe proceduri li jistghu jwasslu ghall-izgumbrament minn fond, minhabba alterazzjonijiet strutturali minghajr il-kunsens tas-sid, meta l-fond li minnu jintalab l-izgumbrament ikun jikkonsisti fil-kwartieri principali bhala kazin tal-banda, il-Bord tal-Kera jew il-Qorti m'ghandhiex tordna l-izgumbrament minn dak il-fond, meta l-alterazzjonijiet strutturali jkunu jikkonsistu f'xoghlijiet li jkunu relatati ma' attivitajiet filarmonici jew socjali jew attivitajiet maghmula mill-kazin tal-banda, u fejn ix-xoghlijiet ikunu miljoramenti tal-fond jew alterazzjonijiet strutturali tal-fond u l-kazin tal-banda jipprovdi garanzija li fl-opinjoni tal-Bord tal-Kera jew tal-Qorti tkun bizzejjed biex thalli lis-sid jirrestawra l-fond u jaghmel riparazzjonijiet jew alterazzjonijiet mehtiega fil-fond fi tmiem il-kirja u biex taghmel tajjeb ghal kwalunkwe telf li jsir waqt l-ezekuzzjoni tax-xoghlijiet mehtiega:
>
> Izda l-ammont tal-garanzija msemmija f'dan is-subartikolu ghandu jkun iffissat abbazi tal-prezzijiet li jkunu kurrenti fiz-zmien meta tinghata s-sentenza."

Il-Qorti tal-Appell referenti tat sentenza parzjali fit-23 ta' Ottubru 2018 permezz ta' liema hassret is-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera u sabet minflok illi l-atturi kellhom ragun fl-ilment taghhom li l-kazin konvenut kien ghamel tibdiliet strutturali fil-fond mikri lilu minghajr il-kunsens taghhom. Fl-istess sentenza il-Qorti tal-Appell

pero, wara li qieset l-artikolu 1531J(5), ma awtorizzatx lill-atturi sabiex ma jgeddux il-kera ghaliex sabet illi dan l-artikolu kien applikabbli ghal kaz in kwistjoni peress illi l-post fejn saru x-xoghlijiet kien il-lok ewlieni minn fejn jahdem il-kazin tal-banda, ix-xoghlijiet li twettqu ghandhom x'jaqsmu mal-hidma tal-kazin u kienu jikkonsistu f'tibdil strutturali u wkoll miljorament tal-fond. Il-Qorti tal-Appell qieset ukoll illi din l-emenda, li dahlet fis-sehh b'mod retroattiv, setghet kellha effett fuq id-drittijiet fondamentali tal-atturi u sussegwentement, fl-14 ta' Dicembru 2018, laqghet it-talba maghmula lilha mill-atturi sabiex taghmel referenza lil din il-Qorti biex tiddetermina jekk l-artikolu 1531J(5) jilledix id-dritt ghal smiegh xieraq u d-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghhom sanciti permezz tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali u, l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni u l-artikoku 37 tal-Kostituzzjoni rispettivament u sabiex tiddetermina jekk l-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili japplikax ghall-kaz in ezami.

Fir-risposti rispettivi taghhom l-Avukat Generali u Stella Maris Band Club sostnew illi mhemm l-ebda ksur tad-dritt ta' smigh xieraq tal-atturi ghaliex l-artikolu 1531J(5) ma fixkilx u ma laqatx il-garanziji processwali li huma msemmija fl-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea, u lanqas ma jista' jinghad li l-bidla legislattiva saret sabiex ittejjeb il-qaghda tal-Istat bhala parti mill-kawza peress illi l-Istat mhuwiex wiehed mill-partijiet fil-kawza civili li tat lok ghal din ir-referenza. Fir-rigward tat-tieni mistoqsija, isostnu illi l-artikolu 1531J(5) ma jistax jigi mistharreg mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ghaliex jinsab protett bl-artikolu 47(9) u l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni u ghaliex bl-1531J(5) tal-Kodici Civili mhux qed jittiehed b'mod imgieghel il-pussess ta' xi gid tal-atturi. Isostnu li fi kwalunkwe kaz mhemm l-ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghaliex l-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili ghandu ghan legittimu, huwa fl-interess generali u jzomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-ghaqda muzikali u tal-poplu b'mod generali. L-Avukat tal-Istat u Stella Maris Band Club ghalhekk isostnu illi t-twegiba ghat-tieliet mistoqsija maghmula mill-Qorti referenti ghandha tkun li l-artikolu 1531J(5) jghodd ghal kawza civili li qed tinstema' minnha.

Rat l-atti u noti ta' sottomissjonijiet.

Ikkunsidrat

Provi

Bernardette Apap Bologna xehdet illi hija wahda mis-sidien tal-kazin in kwistjoni u spjegat li hi u s-sidien l-ohra tal-fond in kwistjoni kienu ghamlu kawza kontra l-inkwilin izda l-inkwilin ma setax jigi zgumbrat mill-fond minhabba l-emendi li kienu dahlu fis-sehh waqt li l-appell kien pendenti. Rigward it-titolu tal-fond spjegat illi hi u huha Joseph Darmanin huma s-sidien ta' nofs indiviz tal-enfitewsi temporanja ta' din il-proprjeta, liema sehem wirtu minghand ommhom Doris Darmanin. Ziedet illi din l-enfitewsi ezistenti tiskadi cirka tmien jew disa' snin ohra, u li l-proprjetarju tal-fond in kwistjoni huwa l-Joint Office. Rigward ir-raguni ghalfejn kienu bdew proceduri sabiex jizgumbraw lil Kazin tal-Banda Stella Maris minn din il-proprjeta xehdet illi dan kien ghaliex kien sar hafna xoghol strutturali minghajr l-awtorizazzjoni tas-sidien, tant illi huma lanqas biss kienu jafu li sar applikazzjonijiet mal-MEPA ghal dan l-iskop.

Luke Vella xehed illi s-socjeta Stella Maris ilha mwaqqfa mis-sena 1914 u ilha tokkupa l-fond in kwistjoni mill-1923 li tuza ghal-skopijiet ta' tghallim u inkoraggiment tal-muzika u skopijiet ta' banda, u taghti servizz kulturali lil lokalita ta' Ta' Sliema u lill-pajjiz. Spjega li din is-socjeta hija rregistrata bhal entita non-governattiva u ma taghmilx qliegh mill-attivitajiet taghha. Qal illli fil-fond issir manutenzjoni regolari u wkoll manutenzjoni straordinarja skont il-htigijiet. In kontro-ezami qabel illi s-socjeta ghandha wkoll banka tal-lotta izda nnega li ghandha ristorant u qal illi ghandha bar.

Karl Borg, rapprezentant tal-Awtorita tal-Artijiet, xehed illi fuq il-proprjeta in kwistjoni hemm cens li beda fis-sena 1876 u ser jiskadi f'Awissu tas-sena 2026. In kontro-ezami xehed illi d-dirett dominju ta' dan il-fond huwa tal-Awtorita tal-Artijiet filwaqt illi l-utile dominju huwa tal-atturi.

Il-Ministru Michael Falzon xehed illi huwa l-President ta' Stella Maris Band Club u dan mis-sena 2006, u kkonferma illi l-fond in kwistjoni ilu jintuza sabiex iservi ta' kazin tal-banda mis-sena 1923. Spjega li l-kazin ikollu attivitajiet regolari, inkluz il-festa u kuncert tal-Milied, oltre illi joffri servizzi ta' taghlim tal-muzika minghajr hlas. Zied illi xi drabi l-kazin jippermetti li l-fond jigi uzat ghal skopijiet ohra, per ezempju wirja ta' statwi fil-Gimgha l-Kbira jew biex jiltaqghu l-anzjani ta' Ta' Sliema, izda dan

dejjem minghajr hlas. Rigward l-istat tal-fond xehed illi l-Kazin dejjem ha hsieb li jaghmel manutenzjoni fil-fond a spejjez tieghu, kemm ordinarja u kif ukoll straordinarja. Xehed ukoll illi l-kazin qatt ma kellu ristorant, ghalkemm qabel li ghandu bar li jservi *snacks.*

Constantine Busuttil xehed illi l-ghan ewlieni tas-Socjeta Filarmonika Stella Maris huwa t-taghlim tal-muzika, filwaqt illi s-socjeta taghmel ukoll wirjiet kulturali, purcissjoni ghat-tfal bis-sehem tal-banda u attivitajiet socjali ghall-membri fosthom loghob tal-billiard ta' kuljum. Xehed illi s-socjeta konvenuta ilha tokkupa dan il-fond mis-sena 1923 u dejjem hadet hsieb il-manutenzjoni tieghu. Mistoqsi jekk sarux tibdiliet strutturali xehed fl-1995 kien hemm problem bit-travi tal-injam li kienu qed jitmermru u ghalhekk kellhom ibidlu s-saqaf u kellu jsir intervent iehor fl-2003 minhabba strutturi perikoluzi.

Il-Perit Joseph Cachia xehed illi fl-2007 kien gie inkarigat mill-Kazin ta' Stella Maris sabiex jispezzjona xi strutturi perikoluzi li kien jinsabu fit-tieni sular, u dan il-perikolu tnehha billi saret rikostruzzjoni tas-soqfa, liema rikostruzzjoni saret fuq l-istess *footprint* li kien hemm u skont il-permess relattiv mahrug mill-MEPA.

In kontro-ezami x-xhud spjega illi huwa ma jafx x'tip ta' xoghol ta' manutenzjoni kien sar qabel peress illi huwa ma kienx involut, u wkoll illi huwa ma kienx jaf li l-kazin ma kienx is-sid tal-fond. Xehed ukoll illi fl-2007 ma kienx inbena sular iehor, izda gie biss rikostruwit dak li kien diga jezisti.

David Sant xehed rigward ir-ritratt esebit minnu mmarkat bhala Dok. DS1 illi dan huwa ritratt antik illi juri bic-car li l-kazin in kwistjoni dejjem kien mibni fuq tlett sulari.

Dwar l-ewwel mistoqsija

L-ewwel kwezit maghmul lil din il-Qorti mill-Qorti referenti huwa dan:

> **"Jekk bl-introduzzjoni ta' subinciz (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili fl-istadju meta l-kawza kienet qeghda tinsema' minn din il-qorti, giex lez id-dritt tal-atturi ghal smigh xieraq (artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali)?"**

L-atturi jsostnu illi l-introduzzjoni tal-artikolu in kwistjoni hija tentattiv sabiex jingieb fix-xejn il-proceduri li inbdew minnhom u li din l-interferenza legislattiva wasslet ghan-nuqqas ta' rimedju gudizzjarju effettiv sabiex l-atturi jasserixxu d-drittijiet civili taghhom li huma mertu tal-kawza pendenti quddiem il-Qorti tal-Appell peress illi r-rimedju ta' zgumbrament gie rez ineffettiv. Huma jargumentaw illi n-nuqqas ta' rimedju effettiv huwa fih innifsu lezjoni tad-dritt ghal smigh xieraq ghaliex iwassal sabiex id-dritt ta' access ghall-qorti ikun wiehed fieragh. Jsostnu wkoll illi l-Istat ghandu jzomm bilanc bejn l-interess generali u l-interess tac-cittadin individwali, izda f'dan il-kaz l-emenda in kwistjoni saret biss fl-interess tal-kazini tal-banda minghajr ebda hsieb lejn l-interess tas-sidien u minghajr l-ezistenza ta' "*compelling public interest"* sabiex jigi introdott dan l-artikolu b'effett retroattiv.

Minn naha tieghu l-Avukat tal-Istat jaccetta illi indhil legislativ mill-Istat jista' jkun problematiku meta dan jolqot il-mod kif ghandhom jigu decizi kawzi pendenti, izda dan ma jfissirx li tali indhil ikun dejjem leziv tad-dritt ta' smigh xieraq. L-Avukat tal-Istat isostni illi, skont il-gurisprudenza tal-Qorti Ewropea, interferenza legislattiva, anke jekk retroattiva, tista' tkun kompatibbli mal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea meta tkun gustifikata minhabba ragunijiet li jolqtu l-interess pubbliku u meta tkun mistennija. Skont l-Avukat tal-Istat l-introduzzjoni retroattiva tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili tissodisfa dawn l-elementi. Huwa jargumenta illi l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu kienet mistennija ghaliex minn studju tal-izvilupp tal-ligi dwar il-kera tohrog cara l-intenzjoni tal-legislatur illi jipprotegi il-kiri tal-kazini tal-banda u r-rieda tal-Istat li l-kazini ma jitilfux is-sede ufficjali taghhom kif gieb u lahaq, u ghaldaqstant l-introduzzjoni retroattiva tal-artikolu 1531J(5) kienet wahda prevedibbli u kienet evidentement intiza sabiex l-atturi ma jiffrustrawx l-intenzjoni cara tal-legislatur li l-ghaqdiet tal-banda ma ghandhomx jigu mkeccija kif gieb u lahaq mill-kazini taghhom. L-Avukat tal-Istat isostni wkoll illi l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu ghandha ghan irradikat fl-interess pubbliku peress illi il-kazini tal-banda huma centri importanti ta' rikrejazzjoni socjali, huma parti integrali mill-kultura Maltija u huma ta' beneficcju ghall-ekonomija tal-pajjiz. Ghalhekk skont l-Avukat tal-Istat il-Gvern ghandu dritt li jintervjeni legislattivament sabiex isalva kazini tal-banda ghaliex dawn jippermettu t-tkattir tal-gid socjo-kulturali u jrawwmu u jikkoltivaw l-edukazzjoni u l-kultura fi hdan il-komunita.

Il-Qorti tibda billi tosserva illi fil-kuntest ta' ligijiet civili, l-applikazzjoni retroattiva ta' ligijiet jew emendi godda mhijiex awtomatikament prekluza. Pero dan ma jfissirx illi l-Istat ghandu setgha illimitata illi jintroduci legislazzjoni b'effett retroattiv li tkun taffetwa l-ezitu ta' kawzi pendenti quddiem il-Qrati. Dan ghaliex, skont il-gurisprudenza, l-applikazzjoni retroattiva ta' ligijiet jew emendi godda ma tkunx tippekka kontra d-dettami tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea biss fejn ikun jirrizulta lil Qorti illi kien hemm "*compelling public interest*" li jiggustifika indhil legislattiv li jinfluwenza kawzi gja pendenti quddiem il-Qorti. Kif jinghad fis-sentenza fl-ismijiet **Scoppola v. Italy no. 2** (QEDB, 17/09/2009):

> *"...in the context of civil disputes, it has repeatedly ruled that although, in principle, the legislature is not prevented from regulating, through new retrospective provisions, rights derived from the laws in force, the principle of the rule of law and the notion of fair trial enshrined in Article 6 preclude, except for compelling public-interest reasons, interference by the legislature with the administration of justice designed to influence the judicial determination of a dispute (see, among many other authorities, Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece, 9 December 1994, § 49, Series A no. 301-B, National & Provincial Building Society, Leeds Permanent Building Society and Yorkshire Building Society v. the United Kingdom, 23 October 1997, § 112, Reports 1997-VII, Zielinski and Pradal and Gonzalez and Others v. France [GC], nos. 24846/94 and 34165/96 to 34173/96, § 57, ECHR 1999-VII, and Scordino v. Italy (no. 1) [GC], no. 36813/97, § 126, ECHR 2006-...). The Court considers that those principles...are essential elements of the concepts of legal certainty and protection of litigants' legitimate trust (see Unedic v. France, no. 20153/04, § 74, 18 December 2008)*..."[1]

Huwa minnu illi l-protezzjoni tal-patrimonju kulturali hija fl-interess generali u illi l-Istat ghandu dritt jintroduci legislazzjoni intiza proprju sabiex tipprotegi l-patrimonju kulturali. Kif gie deciz fis-sentenza fl-ismijiet **Kozacıoğlu v. Turkey** (QEDB, 19/02/2009):

> "...*the conservation of the cultural heritage and, where appropriate, its sustainable use, have as their aim, in addition to the maintenance of a certain quality of life, the preservation of the historical, cultural and artistic roots of a region and its inhabitants. As such, they are an essential value,*

[1] Ara wkoll: **Papageorgiou v. Greece** (QEDB, 22/10/1997); **Anagnostopoulos and Others v. Greece** (QEDB, 07/11/2000); **EEG-Slachthuis Verbist Izegem v. Belgium** (QEDB, 10/11/2005); **Maggio and Others v. Italy** (QEDB, 31/05/2011); **Azienda Agricola Silverfunghi S.A.S v. Italy** (QEDB, 24/06/2014).

> *the protection and promotion of which are incumbent on the public authorities*."[2]

Huwa indiskuss ukoll illi l-kazini tal-banda jifformaw parti mill-partrimonju kulturali Malti u jikkontribwixxu ghat-tkattir tal-kultura fil-pajjiz, partikolariment bit-taghlim tal-muzika u bl-organizazzjoni ta' attivitajiet muzikali u kulturali ohra. Huwa minnu wkoll, kif isostni l-Avukat tal-Istat, illi l-kazini tal-banda huma ta' beneficcju ghall-ekonomija Maltija minhabba illi jikkontribwixxu sabiex jigu attirati t-turisti lejn Malta u wkoll li huma centri ta' rikreazzjoni socjali ghal hafna Maltin. Mhemmx dubbju ghalhekk illi l-protezzjoni tal-kazini tal-banda u s-sede ufficjali taghhom huwa ghan legittimu fl-interess generali.

Madanakollu l-Istat ma ghandux poter illimitat illi jillegisla a beneficcju tal-kazini tal-banda a detriment tac-cittadin individwali milqut bil-mizura imposta. Fil-fehma ta' din il-Qorti ma hemm l-ebda "*compelling public interest reasons*" illi jiggustifikaw l-introduzzjoni b'effett retroattiv tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili li taffetwa l-posizzjoni tal-atturi minkejja li l-kawza taghhom kienet diga pendenti meta gie introdott dan is-sub-inciz. Dan l-artikolu ma jipprotegix lil kazini tal-banda mill-effett taz-zieda kontinwa tal-valur lokatizju tal-proprjetajiet, li l-kazini m'ghandhom l-ebda kontroll fuqhom, sabiex jassigura illi l-kazini tal-banda, li generalment ikunu *non-profit,* ikunu jistghu jibqu' jezistu u jiffunzjonaw, izda huwa intiz li jipprotegi lil kazini tal-banda mir-riperkussjonijiet ta' inadempjenza kontrattwali konxajment kommessa minnhom fir-rigward ta' obbligi espressament kontenuti fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Huwa minnu illi l-protezzjoni tas-sede ufficjali tal-kazini tal-banda hija fl-interess generali. Izda huwa wkoll fl-interess generali illi tigi protetta c-certezza legali (*legal certainty)*[3] li l-partijiet f'kawza pendenti ghandhom ikollhom dwar l-ezitu ta' dik il-kawza u r-rimedji a disponibbilita taghhom, ukoll ghaliex il-garanzija tad-dritt fundamentali ta' access ghall-qorti tiddependi proprju wkoll fuq din ic-certezza legali. Ic-certezza legali hija pilastru tas-saltna tad-dritt u ghandu jkun hemm ragunijiet tassew serji sabiex il-Qorti taccetta interferenza mill-Istat f'dan id-dritt. Wara kollox huwa ghalhekk illi l-introduzzjoni ta' legislazzjoni b'effett retroattiv hija accettabbli mhux fejn ikun hemm ragunijiet fl-interess generali biss izda fejn dawn ir-ragunijiet

[2] Ara wkoll **Beyeler v Italy** (QEDB, 05/01/2000); **SCEA Ferme de Fresnoy v. France** (QEDB, 01/12/2005); **Debelianovi v. Bulgaria** (QEDB, 29/03/2007).

[3] **Grobelny v. Poland** (QEDB, 05/03/2020).

ikunu wkoll "*compelling.*" F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Steel and Morris v. The United Kingdom** (QEDB, 15/05/2005) fejn gie deciz illi:

> "*The right of access to a court is impaired when the rules cease to serve the aims of legal certainty and the proper administration of justice and form a sort of barrier preventing the litigant from having his or her case determined on the merits by the competent court*."

Kif jispjega l-Professur Schabas:

> "*Legal certainty has been identified as one component of this right of access to a court…The principle of legal certainty is also part of the rule of law, referred to in the Preamble of the Convention*…"[4]

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi l-introduzzjoni b'effett retroattiv tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili ma hijiex sufficjentement gustifikata minn "*compelling reasons of public interest*."

Il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-Avukat tal-Istat illi l-introduzzjoni b'effett retroattiv tal-artikolu 1531J(5) kienet wahda prevedibbli. Huwa minnu illi matul is-snin l-Istat introduca diversi mizuri bl-iskop illi jipprotegi kirjiet ta' kazini tal-banda. Dan ma jfissirx pero illi kien prevedibbli ghall-atturi illi fil-mori ta' kawza illi kienet ilha pendenti ghaxar snin il-legislatur kien ser jintroduci legislazzjoni b'effett retroattiv li kien ser ikollha impatt fuq il-possibilita illi ma jgeddux il-kirja tal kazin inkwilin minhabba n-nuqqas tieghu illi jonora l-obbligi kontrattwali assunti minnu, u cioe illi ma jaghmilx tibdil strutturali fil-fond. L-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili ma johloqx restrizzjoni li tolqtot l-imposizzjoni ta' kondizzjonijiet futuri izda jolqot proprju ir-riperkussjonijiet ta' inadempjenza kontrattwali relattiva ghal kondizzjoni gja ezistenti fil-kuntratt, li l-inkwilin ikun accetta liberament u volontarjament meta jkun gie konkluz il-kuntratt, b'gharfien shih tar-riperkussjonijiet illi l-ligi timponi fil-kaz ta' inadempjenza. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti l-introduzzjoni b'effett retroattiv ta' dan l-artikolu waqt li l-kawza bejn il-partijiet kienet diga pendente ma setghetx tkun ragonevolment prevedibbli ghall-atturi.

[4] W. Schabas, The European Convention on Human Rights: A Commentary (OUP, 2016) 285.

Ghaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma illi l-introduzzjoni b'effett retroattiv tal-artikolu 1531J(5) fl-istadju meta l-kawza kienet qed tinstema' mill-Qorti referenti hija leziva tad-dritt tal-atturi ghal smigh xieraq.

Dwar it-tieni mistoqsija

It-tieni kwezit maghmul lil din il-Qorti mill-Qorti referenti huwa s-segwenti:

> "**Jekk subinciz (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili huwiex icahhad lill-atturi mit-tgawdija pacifika tal-proprjeta taghhom u/jew jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta taghhom fl-interess pubbliku u minghajr ma jinzamm bilanc gust bejn l-interess generali u d-drittijiet tas-sidien (artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni)?**

L-applikabbilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni

L-Avukat tal-Istat argumenta illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghal dan il-kaz u dan skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, peress illi l-artikolu 1531J(5) jipprovdi ghat-tehid ta' pussess bl-operazzjoni ta' kirja. L-Avukat tal-Istat jargumenta ukoll illi il-Kodici Civili, bhala ligi ezistenti qabel l-1962 tinsab protetta bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Isostni wkoll illi fi kwalunwke kaz l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli f'dawn ic-cirkostanzi peress illi dan mhuwiex kaz ta' tehid forzuz ta' proprjeta izda semmai kontroll fl-uzu tal-proprjeta peress illi l-artikolu 1531J(5) ma ghandux l-effett illi jnezza lil atturi ghal kollox mid-drittijiet taghhom fuq il-proprjeta in kwistjoni.

Minn naha taghhom l-atturi jsostnu illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli ghal dan il-kaz. L-atturi jargumentaw illi l-eskluzjoni provduta fl-artikolu 37(2)(f) mhijiex applikabbli fil-kaz de quo, u dan b'referenza ghal dak li jinghad fis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjoni tal-24 ta' Gunju 2016 fl-ismijiet Curmi Vincent et vs Avukat Generali et. Jargumentaw ukoll illi l-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili jammonta ghal tehid forzuz peress illi dan l-artikolu irrenda inezegwibbli r-rimedju li qabel kien previst fil-kaz ta' inadempjenza kontrattwali, u cioe l-izgumbrament tal-inkwilin u ghamilha impossibli illi l-atturi jirriprendu l-pussess tal-proprjeta hlief jekk din tinghata lura liberament lilhom mill-kazin konvenut.

Fil-fehma ta' din il-Qorti l-eskluzjoni stabbilita fl-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni mhijiex applikabbli f'dan il-kaz. L-artikolu 37(2)(f) japplika fir-rigward ta' ligijiet li jipprovdu "…ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta…bhala incidentali ghal kirja…" Pero l-artikolu 1531J(5) ma jipprovdix ghat-tehid ta' pussess jew akkwist ta' proprjeta izda jistabilixxi biss restrizzjoni f'dawk li ghandhom ikunu ir-riperkussjonijiet ghall-kazin ta' banda li jkun ghamel tibdiliet mhux permess fil-fond mikri minnu. Il-Qorti tosserva filfatt illi dan l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa kemmxejn kontradittorju, ikkonsidrat illi l-Avukat tal-Istat jargumenta ftit wara illi dan mhuwiex kaz ta' tehid ta' proprjeta izda semmai ta' kontroll fl-uzu ta' proprjeta. Ghalhekk fil-fehma tal-Qorti huwa car illi l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghal dan il-kaz.

L-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ma jkoprix kull ligi, inkluz kif emendata, li tkun ilha ezistenti minn qabel l-1962, u filfatt jipprovdi ghal eccezzjonijiet ghal din ir-regola fil-paragrafi (a) sa (d) tal-istess sub-inciz. B'mod partikolari, skont il-paragrafu (a) ligi ezistenti qabel l-1962 u l-emendi li sussegwentement isiru fiha jkunu protetti mill-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni biss jekk din il-ligi jew emenda ma "zzidx max-xorta ta' proprjeta li jista' jittiehed pussess taghha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistghu jigu miksuba;" In vista ta' dan il-paragrafu il-Qorti tqis illi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni ma jeskludix l-applikabbilita tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fir-rigward tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili. Dan l-artikolu ghandu l-effett illi jillimita r-rimedju disponibbli ghas-sid tal-proprjeta (jew f'dan il-kaz, l-utile dominus) illi jiehu lura l-pussess tal-proprjeta tieghu fil-kaz illi l-kazin tal-banda inkwilin ikun naqas milli jonora l-obbligu kuntrattwali illi ma jaghmilx tibdiliet strutturali fil-fond. Fil-fehma tal-Qorti, l-introduzzjoni ta' tali limitazzjoni tikkostitwixxi zieda fid-drittijiet fi proprjeta li jistghu jigu miksuba, peress illi l-introduzzjoni ta' dan l-artikolu effettivament tohloq dritt ghall-kazini ta' banda li jikri s-sede ufficjali taghhom li qabel ma kellhomx ghaliex kien gie espressament eskluz mill-partijiet stess fil-kuntratt ta' lokazzjoni. Ghalhekk il-Qorti tqis illi dan l-argument tal-Avukat tal-Istat ma ghandux mis-sewwa.

Rigward l-argument tal-Avukat tal-Istat illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli ghaliex dan mhuwiex kaz ta' tehid forzuz ta' proprjeta izda biss semmai kontroll fl-uzu ta' propjeta, il-Qorti tosserva illi ghalkemm huwa minnu li filfatt din

kienet il-posizzjoni tal-Qrati Maltin ghal diversi snin, jirrizulta minn studju tal-gurisprudenza li din il-posizzjoni inbidlet. Dan fid-dawl tal-fatt illi l-artikolu 37 jipprovdi espressament illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju." F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghas-sentenza fl-ismijiet **Rose Borg vs Avukat Generali et** (Kost, 11/07/2016) fejn gie osservat illi:

> "...ma kinitx ghal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx kaz bhal dak tallum ta' "kontroll ta' uzu ta' proprjeta". Meta l- "kontroll ta' uzu ta' proprjeta" jolqot, bhal fil-kaz tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjeta dak il-kontroll ta' uzu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, ghal skop xieraq, u proporzjonat ghal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni."

Kif appena intqal, bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili, il-kazin konvenuti akkwista dritt fuq il-proprjeta in kwistjoni b'mod obbligatorju. Dan billi, minkejja illi fil-kuntratt ta' kera l-atturi obbligaw lill-kazin konvenuti li ma jaghmilx tibdil strutturali fil-fond, bl-introduzzjoni issa tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili, inholqu cirkostanzi fejn il-kazin konvenut jista' unilaterament jezimi ruhu mill-adempjenza ta' dan l-obbligu kuntrattwali. Ghalhekk huwa car illi dan l-artikolu jolqot interess illi l-atturi ghandhom fil-proprjeta, billi jizvestihom mid-dritt illi jiddeciedu huma jekk jippermettux tibdil strutturali fil-proprjeta taghhom u jillimita r-rimedji disponibbli ghalihom fil-kaz illi jsir tibdiliet strutturali fil-fond taghhom minghajr il-kunsens taghhom.

Ghaldaqstant il-Qorti tqis illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa applikabbli fic-cirkostanzi ta' dan il-kaz.

Id-dritt ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta

L-atturi jargumentaw illi s-sub-inciz (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili huwa leziv ta' dan id-dritt ghaliex il-bilanc rikjest bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi generali tas-socjeta. Skont l-atturi dan is-sub-inciz jiggustifika ksur ta' kuntratti u ligi minn naha tal-kazini, inehhi kull prosett tas-sid li jiehu lura l-pussess fiziku tal-fond proprjeta tieghu u inehhi l-kontroll li s-sidien ghandhom fuq l-uzu u l-izvilupp tal-proprjeta mikrija u effettivament irriduca kera ghal cens temporanju favur il-kazini minghajr ma inghata kumpens xieraq lis-sidien.

L-Avukat tal-Istat jargumenta illi mhemm l-ebda lezjoni ta' dan id-dritt ghaliex l-interfenza in kwistjoni hija wahda legali u l-protezzjoni tal-kazini hija mehtiega fl-interess pubbliku. Skont l-Avukat tal-Istat is-sub-inciz in kwistjoni jghaddi wkoll mit-test tal-proporzjonalita ghaliex izomm bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-ghaqda muzikali u tal-poplu in generali peress illi l-ghaqda muzikali hija marbuta li tipprovdi garanzija tajba biex thalli lis-sid f'qaghda li, wara li tintemm il-kirja, jerga jgib il-post fl-istat li kien qabel ma saru t-tibdiliet strutturali u biex jaghmel tajjeb ghal kull telf imgarrab mis-sid waqt dawk ix-xoghlijiet.

Il-kazin konvenut issottometta illi l-Istat igawdi minn diksrezzjoni wiesgha sabiex jirrikonoxxi l-iskop pubbliku u socjali tal-kazini tal-banda, u din id-diskrezzjoni dejjem giet rikonoxxuta mill-Qorti. Skont il-kazin konvenut ghalhekk, hemm interess generali li jiggustifika l-interferenza mill-Istat in kwistjoni. Il-kazin konvenut sostni illi inoltre l-bilanc rikjest huwa milhuq f'dan il-kaz, billi skont il-ligi l-kazin irid jassigura illi l-fond jigi irritornat fl-istat pristin tieghu u f'kaz ta' telf jaghmel tajjeb ghalih.

L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea jiggarantixxi lil individwu t-tgawdija hielsa tal-possedimenti tieghu. Dan l-artikolu jipprovdi illi

> "Kull persuna naturali jew persuna morali ghandha dritt ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti taghha. Hadd ma ghandu jigi ipprivat mill-possedimenti tieghu hlief fl-interess pubbliku u bla hsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-ligi u bil-principji generali tal-ligi internazzjonali.

Izda d-dispozizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni;" F'dan ir-rigward intqal fis-sentenza fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost, 31/01/2014)

> "...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).

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (PA, 11/05/2017)

> "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 fit-tgawdija tal-gid tal-persuna."[5]

It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wieghsa f'dan il-kuntest li ma ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[6] Detto dan, din is-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[7]

Inoltre, mhuwiex bizzejjed illi interferenza fid-dritt fundamentali sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni tkun wahda legittima u fl-interess generali. Tali interferenza trid tkun ukoll necessarja f'socjeta demokratika, fis-sens illi ghandu jkun hemm bilanc gust bejn l-interess generali u l-protezzjoni tad-dritt fundamentali sancit permezz ta' dawn l-artikoli.[8]

Fir-rigward tal-element tal-proprozjonalita, gie deciz illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol ma tkunx tissarraf f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta illi l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet

---

[5] Ara wkoll **Francis Bezzina Wettinger vs Kummissarju tal-Artijiet** (Kost, 10 Ottubru 2003).
[6] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.
[7] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).
[8] Ara per ezempju **Hutten-Czapuska v. Il-Polonja** (QEDB, 19/06/2006); **Christopher Hall v. Awtorita` tad-Djar et** (Kost. 29/11/2013).

> "[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*."[9]

Fuq dan il-punt, gie deciz 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 li ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust."[10]

Kif inghad aktar il-fuq, il-Qorti hija tal-fehma illi l-protezzjoni tas-sede ufficjali tal-kazini tal-banda hija ghan legittimu ikkonsidrat il-kontribut taghhom lis-socjeta, lill-ekonomija tal-pajjiz, fit-tkattir tal-kultura u ikkonsidrat ukoll illi jifformaw parti mill-patrimonju kulturali Malti. Illi pero il-Qorti mhijiex konvinta illi is-sub-inciz (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili huwa fl-interess generali, u dan minkejja id-diskrezzjoni wiesgha illi l-Istat ghandu sabiex jiddetermina x'inhu fl-interess generali. Is-sub-inciz (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili mhuwiex intiz sabiex jipprotegi lil kazini tal-banda minn cirkostanzi li ma ghandhom l-ebda kontroll fuqhom, bhal ma huwa per ezempju iz-zieda fil-valur lokatizzju tal-proprjetajiet li jirrendu mpossibli ghall-kazini tal-banda li jlahhqu mal-kera li suppost tkun dovuta fuq is-suq liberu. Dan is-sub-inciz huwa intiz sabiex jipprotegi lil kazini tal-banda mir-riperkussjonijiet legali tan-nuqqas taghhom li jonoraw l-obbligu kontrattwali li ma jaghmlux tibdiliet strutturali fil-fond, haga illi hija assolutament entro l-kontroll taghhom.

Fil-fehma tal-Qorti hija fl-interess generali l-ezistenza ta' sistema legali illi hija intiza sabiex tiggarantixxi l-adempiment tal-obbligi kontrattwali assunti mill-kontraenti f'kuntratt, illi huwa meqjus bhala l-ligi bejn il-partijiet. Huwa imperattiv illi l-partijiet f'kuntratt jkollhom fiducja illi l-obbligi kontrattwali assunti mill-parti l-ohra ser jigu onorati, u illi l-ligi tpoggi a disposizzjoni taghhom rimedji effettivi fil-kaz ta' inadempiment kontrattwali. Wara kollox l-istitut tal-kuntratt huwa bbazat

---

[9] **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984). Ara wkoll, inter alia, **Brumarescu v. Romania** (QEDB, 28/10/1999); **Beyeler v. Italy** (QEDB, 05/01/2000); **Saliba v. Malta** (QEDB, 08/11/2005); **Edwards v. Malta** (QEDB, 24/10/2006); **Bistrovic v. Croatia** (QEDB, 31/05/2007); **Scerri v. Malta** (QEDB, 07/07/2020).

[10] **Angela sive Gina Balzan vs L-Onorevoli Prim Ministru et** (Kost. 07/12/2012).

primarjament fuq din il-fiducja. Ghalhekk il-Qorti mhijiex konvinta illi ligi li tezimi lil parti f'kuntratt, anke jekk f'cirkostanzi partikolari, mill-obbligu ta' adempiment kontrattwali ghar-ragunijiet li huma fil-kontroll tal-istess parti, u mir-riperkussjonijiet ghal dan fin-nuqqas, tista' titqies li hija fl-interess generali.

Fi kwalunwke kaz, il-Qorti hija tal-fehma illi mhemmx relazzjoni sufficjentement proporzjonali bejn l-ghan legittimu illi ghalih huwa intiz dan is-sub-artikolu u l-interess tal-atturi, anke kieku kellu jitqies illi dan is-sub-inciz huwa fl-interess generali. Dan ghas-segwenti ragunijiet:

1. L-ewwel nett, ir-ragunijiet li jistghu jiggustifikaw tibdil strutturali fil-fond minghajr il-kunsens tas-sid huma wisq ampji. Tibdil strutturali jaqa' entro dan is-sub-inciz mhux biss jekk ikun relatat mal-attivitajiet filarmonici jew socjali tal-kazin, izda wkoll jekk ikun relatat "ma xi attivitajiet maghmula mill-kazin", minghajr ebda limitu jew restrizzjoni dwar liema attivitajiet jistghu jiggustifikaw din l-inadempjenza kuntrattwali tal-kazin inkwilin. Ghalhekk ir-ragunijiet li jistghu jaghtu lok ghac-cahda tal-izgumbrament tal-kazin mhumiex necessarjament ragunijiet li huma fl-interess generali u li ghalhekk ikunu jiggustifikaw l-indhil mill-Istat;
2. L-istess sub-inciz imbaghad jittenta li jikkwalifika it-tip ta' xoghlijiet li jistghu isiru fil-fond mikri li jaqghu entro dan sub-inciz. Pero fil-verita ma ssir l-ebda kwalifika ikkonsidrat illi skont dan is-sub inciz, il-protezzjoni mill-izgumbrament moghtija minnu tkun applikabbli kemm fejn ix-xogholijiet ikunu jirraprezentaw miljoramenti tal-fond u kif ukoll jekk ikunu "alterazzjonijiet strutturali", li allura jippermetti ammont ampju ta' alterazzjonijiet strutturali li jistghu isiru mill-kazin inkwilin;
3. Dan is-sub-inciz jipprovdi wkoll illi ma ghandux ikun hemm zgumbrament tal-kazin inkwilin biss fejn l-istess kazin jipprovdi garanzija sufficjenti biex is-sid ikun jista' jirrestawra l-fond ghall-istat originali mat-tmiem il-kirja u biex jaghmel tajjeb ghal kwalunwke telf li jista' jsir waqt li jkunu ghaddejjin ix-xogholijiet ta' restawr. Il-proviso ghal dan is-sub-inciz imbaghad jillimita l-ammont ta' garanzija billi jipprovdi illi din ghandha tkun ibbazata fuq il-prezzijiet kurrenti fis-sena li tinghata s-sentenza. Illi pero, ikkonsidrat il-protezzjoni tal-inkwilinat tal-kazini, il-probabilita kbira hija illi l-ammont ta' garanzija ma jkunx verament jirrispekja l-valur tax-xoghlijiet u l-valur tat-telf subit mis-sid tal-proprjeta.

4. Minkejja illi dan is-sub-inciz jipprovdi ghall-ghoti ta' garanzija, tezisti incertezza dwar meta s-sid tal-proprjeta jkun ser jircievi kumpens ghall-inadempjenza kontrattwali tal-kazin inkwilin, u ghal kwalunwke danni sofferti minnu minhabba din l-inadempjenza u dan fid-dawl tal-korp ta' legislazzjoni li fih jopera dan is-sub-inciz u l-protezzjoni li l-legislazzjoni taghti lill-inkwilinat tal-kazini;[11]

5. Fi kwalunkwe kaz, din il-garanzija ma tistax tigi ekwiparata ghal kumpens xieraq ghad-drittijiet mitlufa mill-atturi u akkwistati b'mod obbligatorju mill-kazin konvenut, liema drittijiet kienu gew espressament eskluzi fil-kuntratt ta' lokazzjoni konkluz bejniethom.

Fil-fehma tal-Qorti l-Istat naqas milli jzomm il-bilanc rikjest bejn l-ghan legittimu li jigi protett l-inwkilinat tal-kazini tal-banda u l-interess individwali tal-atturi illi jaraw illi l-kazin konvenut jonora l-obbligi kontrattwali volontarjament assunti minnu. Ghaldaqstant il-Qorti hija tal-fehma illi s-sub-inciz (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili huwa leziv tad-dritt fondamentali tal-atturi sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dwar it-tielet mistoqsija

It-tielet u l-ahhar kwezit maghmula mill-Qorti referenti huwa s-segwenti:

"**L-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili japplika ghall-kaz in ezami?**"

Hija gurisprudenza kostanti ta' dawn il-qrati illi meta jinstab li ligi hija vjolattiva tad-drittijiet fundamentali ta' xi parti, dik il-ligi ma tistax tibqa' tinghata effett bejn il-partijiet sakemm l-applikazzjoni taghha tibqa' leziva. (ara **Frendo Randon and Others vs Malta**, ECHR 22/02/2012; **Mattei et vs Awtorita tad-Djar**, Kost 05/10/2018; u **Perit David Psaila vs Avukat Generali**, Kost 28/09/2018; **John Pace et vs L-Avukat Generali**, PA, 17/06/2020); **Mary Gauci vs Joan Azzopardi** et, Kost. 06/10/2020).

Ghalhekk l-inapplikabbilita ta' ligi li tkun instabet li tikser id-drittijiet fundamentali ta' xi parti hija l-konsegwenza naturali ta' dak is-sejbien. Ghaldaqstant, galadarba din il-Qorti sabet illi l-introduzzjoni b'effett retroattiv tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili waqt illi l-kawza tal-atturi kienet fi stadju ta' appell hija leziva tad-dritt tal-atturi ghal

[11] Ara f'dan is-sens **Anna Galea vs L-Avukat Generali et** (PA, 08/02/2019).

smiegh xieraq, u li l-artikolu 1531J(5) innifsu huwa leziv tad-dritt taghhom ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta taghhom, isegwi b'mod naturali illi s-sub-inciz (5) tal-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili ma ghandux ikunu applikabbli fil-proceduri bejn il-partijiet quddiem il-Qorti Referenti, u l-kazin konvenut ma ghandux igawdi mill-protezzjoni moghtija minn dan l-artikolu fl-istess proceduri.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti tirrispondi ghar-referenza maghmula lilha mill-Qorti tal-Appell (Sede Inferjuri) tal-14 ta' Dicembru 2018 billi:

1. B'referenza ghall-ewwel kwezit, tiddeciedi u tiddikjara illi bl-introduzzjoni tas-sub-inciz (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili fl-istadju meta l-kawza kienet qeghda tinstema' mill-Qorti Referenti gie lez id-dritt tal-atturi ghal smigh xieraq sancit permezz tal-artikolu 6 tal-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

2. B'referenza ghat-tieni kwezit, tiddeciedi u tiddikjara illi s-sub-inciz (5) tal-artikolu 1531J tal-Kodici Civili huwa leziv tad-dritt tal-atturi ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta taghhom sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. B'referenza ghat-tielet kwezit, tiddeciedi u tiddikjara illi l-konvenut Stella Maris Band Club m'ghandux igawdi mill-protezzjoni moghtija mill-artikolu 1531J(5) tal-Kodici Civili.

Tordna lir-Registratur sabiex ighaddi lura l-atti lill-Qorti Riferenti sabiex dik il-Qorti tkun tista' tiddisponi mill-kaz skond din is-sentenza.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur