PRIM' AWLA TAL-QORTI CIVILI
(Sede Kostituzzjonali)

IMHALLEF

ONOR. VINCENT DE GAETANO LL.D.

Illum, tmienja (8) tax-xahar ta' Frar, tas-sena elfejn u wiehed (2001)

Rik. Kost. 755/2000

Joseph u Maria Concetta Gauci

v.

1. **Segretarju Permanenti fl-Ufficcju tal-Prim Ministru,**
2. **Segretarju Permanenti fl-Ufficcju tal-Ministeru tal-Gustizzja u Kunsilli Lokali,**
3. **Avukat Generali, u**
4. **Saviour u Josephine konjugi Galea ghal kull interess li jista' jkollhom.**

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Joseph u Maria Concetta Gauci, presentat fid-29 ta' Settembru, 2000, li fih ippremettew hekk:

1. Illi huma jikru lill-intimati konjugi Galea permezz ta' ftehim il-fond ossia Flat 2, 79, Cathedral Street, Sliema u dan bis-sahha tal-iskrittura privata datata 22 ta'

Settembru, 1993, u dan versu l-hlas tal-kera ta' LM90 fix-xahar u bil-kundizzjonijiet kollha l-ohra pattwiti fl-istess skrittura;

2. Illi kif ghandu jirrizulta fil-kors tas-smiegh tal-kawza dan il-flat huwa dekontrollat u inkera bl-ghamara, minghajr pero' ma saret distinzjoni bejn l-ammont ta' kera ghall-immobbli u l-ammont ta' kera ghall-ghamara;
3. Illi l-intimati konjugi Galea ilhom zmien twil ma jhallsu kera u dan nonostante li gew interpellati diversi drabi mhux biss b'ittri bonarji izda anke ufficjali u qieghdin jinvokaw l-protezzjoni tal-Artikolu 5 sub-inciz 4(d)(ii) u (iii) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi s-segwenti:

> **"(ii) jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data [21 ta' Gunju, 1979], il-kirja ghandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti mifthema dwar l-ghamara u oggetti ohra tad-dar; u l-kerrej ikollu jedd, f'kull zmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun ghall-ewwel darba okkupa d-dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja ta' l-ghamara u ta' l-oggetti l-ohra tad-dar, u b' effett minn meta jghaddu sitt xhur wara d-data tat-talba jkollu jedd ghax-xoljiment ta' dik il-kirja u li jhallas biss il-kera miftiehem dwar id-dar;**
>
> **(iii) meta kirja ssir bi ksur tas-sub-paragrafu (ii) ta' dan il-paragrafu, ebda kera jew kumpens iehor ma jkollu jithallas lill-proprjetarju sa dak iz-zmien li d-disposizzjonijiet ta' dak is-sub-paragrafu jkunu mharsa; u kull somom li jithallsu bhala kera jew kumpens iehor u li ma jkollhomx jithallsu kif intqal qabel ikunu jistghu jingabru lura minghand sid il-kera";**

4. Illi l-intimati konjugi Galea mhux biss illum ilhom snin ma jhallsux il-kera, izda xorta wahda juzufruwixxu mill-okkupazzjoni tal-fond fuq imsemmi proprieta` tal-esponenti, talli addirittura qed jimminaccjaw li jitolbu r-rifuzjoni ta' kull kera li hallsu bis-sahha tal-ligi sudetta biex tassew ikunu gawdew minn allogg a spejjez tal-esponenti;
5. Illi sal-lum, in vista ta' l-istat inikwu u ingust tal-ligi fuq imsemmija li tippregudika d-drittijiet proprietarji tas-sidien, l-esponenti ma jistghux jipprocedu kontra l-intimati konjugi Galea peress li l-ligi tipprekludihom milli jaghmlu dan, liema stat tal-ligi gie ikkonfermat permezz tas-sentenza fl-ismijiet **Lawrence Wismayer noe. v. Walter Mallia,** deciza mill-Qorti ta' l-Appell fit-28 ta' Frar, 1997, u li affermat

li proprju kif gara lill-esponenti "jista' jghati [l-kaz] li s-sid f'din il-posizzjoni jista' jithalla ghal zmien twil minghajr ma jdahhal centezmu ghal hwejjgu mikrija ghand haddiehor u gawduti minghand dan il-haddiehor (**Dr. Edward Zammit v. Alfred Grima,** 6 ta' Dicembru, 1990). Is-sanzjoni hija iebsa, perentorja u ma thalli ebda deroga. *Dura lex sed lex*". Ghalhekk hija eliminata l-possibilita' li l-esponenti jagixxu ghal kera.

6. Illi l-intimati konjugi Galea baqghu sal-lum ma ghamlu xejn u konsegwentement qieghdin joqghodu fil-fond tal-esponenti "gratis". Illi da parti taghhom l-esponenti ma jistghux jadixxu lill-Qorti jew Tribunal sabiex jigi stabbilit liema parti tal-kera hija tal-fond u liema tal-ghamara biex *de minimo* ikunu f'posizzjoni li jithallsu l-kera. Dan qieghed jinghad fid-dawl tal-ligi u kif giet interpretata minn dawn il-Qrati. Fil-kawza deciza mill-Bord li Jirregola l-Kera tas-6 ta' April, 2000 per Magistrat Joe Cassar, fl-ismijiet **Lawrence Wismayer noe. v. Walter u Doris konjugi Mallia,** gie stabbilit li fil-Ligi huwa biss l-inkwilin li jista' jippromwovi kawza kontra s-sid ghal xoljiment tal-kirja tal-ghamara. Is-sid ma ghandu ebda dritt jghamel dan. Din fatti f'din is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera saret referenza ghal passagg ta' sentenza ohra u gie affermat li "l-Ligi titkellem biss dwar il-jedd li ghandu l-kerrej". Kif intqal fis-sentenza **Zammit v. Grima**, Prim' Awla 6 ta' Dicembru, 1996 per Imhallef V. Borg Costanzi. F' dik is-sentenza kien gie rilevat is-segwenti u cioe` "minn imkien ma jidher minn dak li tghid il-Ligi illi l-inkwilin ghandu <u>obbligu</u> li jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-ghamara, ix-xoljiment jista' jintalab jekk ikun irid l-istess inkwilin biss u hadd ma jista' jikkostringieh jaghmel talba ghal dan." Il-Bord ikompli jiccita in extenso is-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Civili li "il-Qorti ma tarax illi, kif qieghda l-ligi, ma jistax jigri illi fejn ma hemmx stabbilita distinzjoni bejn il-kera tad-dar u l-kera tal-mobbli, is-sid jista', indipendentement mill-volonta' tal-inkwilin, jkun migjub ghal zmien twil f'qaghda ta' incertezza dwar il-kera li ghandu jdahhal ghal hwejjgu……illi s-sid ghandu jibqa' espost ghar-riskji li, sa ma jasal il-mument meta d-distinzjoni tkun saret, huwa, jew ma jircievi ebda kera jew kumpens iehor ghall-okkupazzjoni ta' hwejjgu jew ikollu jirrifondi kull centezmu li huwa jkun dahhal bhala kera jew kumpens".

7. Illi allura biex isir rikapitolazzjoni tal-istat tal-ligi u tas-sentenzi fuq il-posizjoni tal-esponenti:

(i) huma ma jistghux jitolbu ebda kera u kumpens minghand l-intimati Galea qabel ma ssir distinzjoni bejn il-kera tal-mobbli u dik tal-fond;

(ii) l-esponenti ma jistghux jadixxu lill-Qorti jew Tribunali biex issir din id-distinzjoni biex allura jkunu jistghu jibdew jithallsu l-kera jew kumpens ghall-okkupazzjoni tal-fond taghhom; jista' biss jadixxi lill-Qorti jew it-Tribunal l-inkwilin biss u ma jistax jigi kostrett jaghmel dan; ifisser illi, in perpetwita`, l-inkwilin jista' jibqa' jokkupa l-fond tal-esponenti minghajr qatt ma jhallas kera, u

(iii) l-esponenti dejjem jibqghu esposti ghall-possibilita` li l-intimati konjugi Galea jitolbu r-rifuzjoni ta' dak kollu li rcevew s'issa bhala hlas ta' kera;

8. Illi ma hemm ebda dubbju li din il-parti tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u cioe` l-artikolu 5 subinciz 4(d)(ii) u (iii) jilledu d-drittijiet fondamentali tal-bniedem kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropea fi tlett aspetti;
9. Illi s-sitwazzjoni fuq imsemmija hi bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-esponenti hekk kif protetti taht l-artikolu 39 u 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Konvenzjoni Ewropeja rispettivament u dan peress li filwaqt li l-intimati Galea huma protetti mill-ligi fis-sens illi ghandhom a disposizzjoni taghhom il-possibilita` li jadixxu l-Qrati jew it-Tribunali biex jigu determinati id-drittijiet u l-obbligi taghhom civili quddiem Tribunal imparzjali, dan id-dritt huwa addirittura aprioristikament imcahhad lill-esponenti;
10. Illi inkwantu li jikser l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja peress li jiddiskrimina kontra l-esponenti ghax filwaqt li l-intimati konjugi Galea ghandhom access ghal Qorti u l-protezzjoni tal-ligi ghax **inkwilini**, l-esponenti la ghandhom din il-protezzjoni u di piu`, kif fuq inghad, ma ghandhomx access ghal Qrati jew Tribunali imparzjali ghax **sidien jew proprietarji**;
11. Illi in kwantu l-esponenti bil-ligi kif inhi u kif applikata mill-Qrati u t-Tribunali nostrani llum qieghedin jigu mcahhda ingustament mit-tgawdija tal-proprieta` taghhom u addirittura bl-istat tal-ligi kif inhi il-ligi qieghda tippermetti *de facto*

esproprjazzjoni tal-beni tal-esponenti minghajr ebda hlas u kumpens gust u dan bi ksur flagranti tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar it-tharis tad-Drittijiet tal-Bniedem u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta mhux biss ghax il-ligi qieghda tippriva lill-esponenti minn kumpens gust izda wkoll ghax ma hix tizgura d-dritt ta' access lill-Qorti jew Tribunal indipendenti u imparzjali biex jigi stabbilit dan il-kumpens;

12. Illi finalment jigi rilevat illi l-kawza qieghda tigi diretta kontra l-intimati Awtoritajiet mhux biss ghax huma jgorru r-responsabbilita` tal-implimentazzjoni taghhom izda wkoll ghax huma finalment responsabbli li jaccertaw li dawn ix-xorta ta' ligijiet ma jilledux id-drittijiet fondamentali fuq imsemmija tal-esponenti;

Premess dan kollu, r-rikorrenti talbu li din il-Qorti joghgobha tiddikjara li l-artikolu 5 subinciz 4(d)(ii) u (iii) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta jilledi d-drittijiet fondamentali taghhom kif protetti u imharsa (1) mill-artikoli 39 u 6 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Konvenzjoni Ewropeja rispettivament; (2) l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja; (3) l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u taghti dawk l-ordnijiet kollha xierqa w opportuni fic-cirkostanzi biex taccerta li l-ligi fuq imsemmija tkun konformi mal-harsien u r-rispett tal-imsemmija drittijiet fondamentali tal-bniedem;

Rat ir-risposta konguntiva tas-Segretarju Permanenti fl-Ufficcju tal-Prim' Ministru, Segretarju Permanenti Ministeru tal-Gustizzja u Kunsilli Lokali u tal-Avukat Generali, fejn eccippew:

1. Illi fl-ewwel lok is-Segretarju Permanenti fl-Ufficcju tal-Prim' Ministru u s-Segretarju Permanenti [fil-]Ministeru tal-Gustizzja u Kunsilli Lokali gew intimati inutilment u vessatorjament stante li la qatt kellhom u lanqas ghandhom xi relazzjoni guridika mar-rikorrenti. Illi skond l-artikolu 181B tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili huwa l-Avukat Generali li ghandu rapprezentanza tal-Gvern f'din ix-xorta ta' kawza u ghalhekk iz-zewg intimati l-ohra ghandhom jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju;

2. Illi r-rikorrenti qeghdin jibbazaw l-allegat lezjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom fuq premessa mhux biss zbaljata izda addirittura perikoluza fi stat ta' dritt in kwantu qed jistiednu lil din il-Qorti tikkondona l-agir illegali taghhom meta krew il-fond fil-1993;

3. Illi fl-artikolu citat mir-rikorrenti, cioe' l-Art. 5 subinciz 4(d)(ii) u (iii) tal-Kap 158, il-legislatur ried **li biex ikun frenat l-abbuz rampanti** fi kiri ta' *furnished dwellings* kien mehtieg, mid-data stabbilita mill-istess ligi, li *bhala public policy*, il-kirja kellha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-ghamara u oggetti ohra tad-dar. Dan ghamlu fid-dritt u d-dmir ta' l-Istat li jirregola l-kuntratt tal-kera. Is-sidien tal-fond, ir-rikorrenti, ma ghamluhx dan. Ghaliex? Zgur li ghadha tapplika l-massima *legali ignorantia facti excusat; ignorantia juris non excusat* kif tapplika ukoll il-massima li *volenti non fit iniuria*. Jekk, fl-ahjar ipotesi, ir-rikorrenti meta dahlu fil-kuntratt tal-kiri ma kienux jafu x' tghid il-ligi fuq dawn il-kirjiet iridu jbatu l-"ignorantia" taghhom bhal kwalunkwe persuna li tagixxi bi traskuragni u n-negligenza fil-kura ta' hwejjigha jew ta' terzi. Ghalhekk ukoll li jezistu l-konsulenti legali biex jaghtu parir **qabel** ma wiehed jidhol ghall-negozju guridiku u mhux wara biex isiru kawzi kostituzzjonali biex jissanaw l-insanabbli;

4. Illi ghalhekk certament ma tista' tiffigura qatt dak li qed jipprospettaw ir-rikorrenti li, cioe', huma gew esproprijati *de facto* mill-beni taghhom. Qatt ma kien hemm privazzjoni tal-proprieta' tal-konjugi Gauci da parti ta' l-esponenti u b'hekk ma hemm l-ebda lezjoni ta' l-Artikolu 1, Protokoll I tal-Konvenzjoni u ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

5. Anzi jemergi car li huwa permess li l-legislatur **jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta'** fl-interess generali u dan fl-istess termini tac-citat Artikolu 1 in kwantu l-awtoritajiet ta' Strasbourg dejjem ikkunsidraw li l-Istat igawdi kontroll wiesa fuq il-proprjeta' privata. Per ezempju l-Istat jista' jitlob li negozju guridiku ikollu l-formalitajiet rikjesti mill-ligi (att pubbliku u li jitthallsu t-taxxi dovuti); l-Istat jista; jitlob azzjoni pozittiva mill-individwu (*Denev v Sweden* 59 DR 127) konsegwenza ta' kontrolli fuq l-ippjanar (*Allan Jacobsson v Sweden* A 163 [1989] u *Pine Valley Developments v Ireland* A 222

[1991]) ordnijiet ambjentali (*Fredin vs Sweden* A 192 [1991]) is-sekwestru ta' proprjeta` minhabba proceduri legali (*G,S,M. v Austria* 34 DR 119 [1983]) u **kontroll fuq il-kera (Mellacher v Austria A 169 [1989])** . Inoltre l-artikolu 5 tal-Kap 158 jikkommina s-sanzjoni tiehu biss sakemm il-kirja tigi regolarizzata fit-termini tal-ligi u dana oltre dak li tghid il-Kostituzzjoni fl-Artikolu 37(2)(a)(b);

6. Ir-rikorrenti ma jghidux jekk ghamlux nofs ta' tentattiv biex jirregolarizzaw il-posizzjoni taghhom – kullma jridu hija l-kera li tilfu d-dritt ghaliha bhala konsegwenza ta' inottemperanza taghhom mal-ligi;

7. Similment mhux minnu li r-rikorrenti gew lezi fid-drittijiet taghhom taht l-artikolu 6 tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 39 tal-Kostituzzjoni billi huma mhux ma **ghandhomx** aditu quddiem Qorti izda ma ghandhomx dritt x'jittutelaw quddiem il-Qorti tant hu hekk illi fis-sentenzi citati persuni bhalhom adixxew il-Qrati u hadd ma qallhom li ma kellhomx dritt ta' aditu. Bl-istess mod ma hemm l-ebda diskriminazzjoni favur l-inkwilin billi l-ligi tohloq bilanc gust ghall-inkwilin li qieghed kontrattwalment f'posizzjoni inferjuri ghal dik tas-sid;

Ghar-ragunijiet fuq imsemmija l-intimati talbu li din il-Qorti tillebera mill-osservanza tal-gudizzju lill-intimati Segretarji Permanenti, u tichad fil-meritu t-talbiet tar-rikorrenti, bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-intimati Saviour u Josephine, konjugi Galea, fejn eccepew:

1. Illi qabel xejn, ir-rikorrenti jridu jippruvaw li ottemperaw rwiehom mad-disposizzjonijiet ta' l-artikolu 460 *et seq.* tal-Kap. 12 tal-Ligijiet ta' Malta;
2. Illi l-ewwel zewg paragrafi tar-rikors odjern ma humiex kontestati;
3. Illi, ghal precizjoni, l-esponenti ilhom kwazi sena ma jhallsux kera;
4. Illi ghandu jinghad li dan l-istat ta' fatt gie kristallizzat proprju minhabba l-fatt li t-tentattivi kollha ta' l-esponenti sabiex jintlahaq ftehim bonarju sfaw fix-xejn kif ser jigi ppruvat ampjament waqt it-trattazzjoni tal-kawza. In fatti, fost affarijiet ohra, zewg laqghat bejn il-kontendenti li kienu gew iffissati fuq insistenza ta' l-esponenti, gew ikkancellati mill-istess rikorrenti;

5. Illi ma huwiex car jekk ir-rikorrenti qeghdin jissottomettu li l-Artikolu 5 sub-inciz 4(d) (ii) u (iii) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta *in toto* jilledi d-drittijiet fondamentali taghhom *qua* sidien, cioe' anke dik il-parti li tipprovdi semplicement il-kirja ghandha tiddistingwi "…**bejn il-parti tal-kera miftehma dwar id-dar u l-parti miftehma dwar l-ghamara u l-oggetti ohra tad-dar…"**;

6. Illi jigi sottomess li, jekk dan mhux il-kaz (u zgur ma jidhirx li hemm xejn li jista' qatt jigi meqjus li jilledi d-drittijiet fondamentali tal-bniedem fl-artikolu 5 sub-inciz 4(d)(ii)) u dawn il-proceduri jkollhom ezitu posittiv ghar-rikorrenti, l-iskrittura ta' lokazzjoni xorta mhux ser tkun konformi mal-ligi;

7. Illi, f'dan il-kaz, ir-rikorrenti qeghdin jitolbu dina l-Onorabbli Qorti tistabbilixxi hi liema parti tal-kera hi ghad-dar u liema hi ghall-ghamara?;

8. Illi sal-lum il-gurnata l-esponenti ghadhom ma ttentawx proceduri biex jitolbu r-rifuzjoni tal-kera li hallsu sal-lum u qatt ma "mminiccjaw" lir-rikorrenti li dan ser jaghmluh;

9. Illi, in vista tal-hames, sitt u seba' paragrafi tar-rikors promotur, ma huwiex car jekk ir-rikorrenti qeghidn jitolbu dina l-Onorabbli Qorti tiddikjara li l-artikolu 5 sub-inciz 4(d)(ii) u (iii) tal-kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta **biss** jilledi d-drittijiet fundamentali taghhom *qua* sidien, jew jekk, addirittura, qedghdin jissottomettu li bosta ligijiet mhux maghrufin u xi sentenzi tal-Qrati nostrali jilledu dawn id-drittijiet fondamentali taghhom;

10. Illi, ghaldaqstant, ghandu jirrizulta b'mod ampju li dawn il-proceduri huma nulli u bla effett stante illi t-talbiet ta' l-istess rikorrenti huma talment nebuluzi u incerti li mhux maghruf jekk l-istess rikorrenti qeghdin jitolbu dina l-Onorabbli Qoirti tiddikjara li:

    (i) l-artikolu 5 sub-inciz 4(d)(ii) u (iii) tal-kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta biss jilledi d-drittijiet fundamentali tal-bniedem; jew inkella
    (ii) il-kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta *in toto*; jew
    (iii) xi ligijiet imprecizati; jew
    (iv) sahansitra, xi sentenzi tal-Qrati nostrali li r-rikorrenti qed jissottomettu jipprekluduhom milli jistitwixxu l-proceduri legali mehtiega; jew

(v) addirittura, is-“sitwazzjoni” ta’ “l-istat tal-Ligi u tas-sentenzi fuq il-posizzjoni tal-esponenti”.

11. Illi, bir-rispett kollu, jigi sottomess li din l-Onorabbli Qorti ma ghandhiex kompetenza ghar-rigward (iii), (iv) u (v);

12. Illi r-rikorrenti jridu jippruvaw liema artikolu jew artikoli tal-ligi jipprekludihom milli jipprocedu kontra l-esponenti sabiex il-Qorti tistabbilixxi liema parti tal-kera hi ghad-dar u liema ghall-ghamara peress li ebda artikolu tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta jidher li jippreklude dan;

13. Illi l-esponenti jissottomettu bir-rispett li r-rikorrenti jistghu facilment jittentaw proceduri legali biex l-iskrittura ta’ lokazzjoni in kwistjoni tigi sanata stante illi ma hemm ebda ligi li tipprekludi dan;

14. Illi, fil-verita’, dak li qed jipprekludi lir-rikorrenti milli jistitwixxu dawn il-proceduri huma:

(i) il-fatt li l-fond in kwistjoni mikri lill-esponenti ma ghandux il-permessi necessarji kif ser jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza; u

(ii) ir-rikorrenti ma riedux li tigi stabbilita b’mod preciz il-kera stante illi l-artikolu 5 subinciz 4(d)(ii) tal-kap. 158 tal-Ligijiet ta’ Malta jaghti lill-inkwilin id-dritt li jitlob ix-xoljiment tal-kirja ta’ l-ghamara u, ovvjament, ir-rikorrenti dan ma rieduhx;

15. Illi, ghaldaqstant, ir-rikorrenti kellhom rimedji ohrajn disponibbli favur taghhom li ma ezawrewx u, konsegwentement, jigi sottomess li l-istess proceduri huma nulli u bla effett ai termini ta’ l-artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta’ Malta; Difatti, anke jekk, ghall-grazzja ta’ l-argument, wiehed kellu jaccetta s-sottomissjonijiet tar-rikorrenti dwar “… l-istat tal-Ligi u tas-sentenzi fuq il-posizzjoni tal-esponenti…” ghandu certament jinghad:

(i) li s-sentenzi kkwotati ma jirrispekkjawx ezattament il-fattispecie tal-kaz odjern u, allura, ma jistghux jigu applikati bis-shih; u

(ii) l-principji enuncjati fl-istess sentenzi jistghu jigu mwarrba minn Qorti diversament presjeduta fid-dawl tal-fatti partikolari tal-kaz u, in vista tal-fatt li ma hemmx il-principju tal-"binding precedent" fil-ligi nostrali;

Ghalhekk, semmai, ir-rikorrenti kellhom l-ewwel jezawrixu r-rimedji legali li kellhom skond il-ligi qabel ma jittentaw il-proceduri odjerni;

16. Illi l-esponenti jissottomettu bir-rispett li l-artikolu 5 sub-inciz 4(d)(ii) u (iii) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta ma jilledix assolutament id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti izda jipprovdi semplicement illi, sakemm ma tigix sanata l-iskrittura ta' lokazzjoni (haga li, jigi sottomess, ir-rikorrenti jistghu facilment jaghmluha), ebda kera ma hi jew qatt kienet dovuta mill-esponenti lir-rikorrenti;

17. Illi l-Artikolu 5 sub-inciz 4(d)(ii) u (iii) tal-kap. 158 tal-Ligjiet ta' Malta ma jista' qatt jigi meqjus li jilledi l-artikolu 39 tal-Kostituzzjoni ta' Malta in vista tal-fatt li dan l-artikolu jittratta dwar id-drittijiet ta' dawk li jigu akkuzati b' reat kriminali;

18. Illi bl-istess mod l-artikolu 5 sub-inciz 4(d)(ii) u (iii) tal-Kap. 158 tal-Ligjiet ta' Malta ma jilledix l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u lanqas l-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropeja stante illi r-rikorrenti attwalment ghandhom rimedju iehor li huwa dak li jistitwixxu kawza biex tigi stabbilita' l-kera tad-dar u ta' l-ghamara;

Rat l-atti kollha tal-kawza, inkluz il-verbali ta' l-udjenzi tat-22 ta' Novembru, 2000 u tas-27 ta' Novembru, 2000; semghet il-provi u lid-difensuri tal-partijiet; ikkunsidrat:

<u>Punti preliminari</u>

1. Ghandu jigi osservat fl-ewwel lok li l-intimati f'din il-kawza ma ressqux provi. Fis-seduti tat-22 ta' Novembru, 2000 u tas-27 ta' Novembru, 2000 la l-intimati ma dehru u anqas id-difensuri taghhom. F'din l-udjenza tas-27 ta' Novembru, 2000 xehed ir-rikorrent Joseph Gauci li, bazikament, ikkonferma l-kontenut tar-rikors

ghal dawk li huma l-fatti. F'din l-istess udjenza l-Qorti ddifferiet il-kawza ghat-trattazzjoni finali ghat-18 ta' Dicembru, 2000. Fit-18 ta' Dicembru, 2000 ghamlu s-sottomissjonijiet taghhom l-Avukat Dott. Toni Abela ghar-rikorrenti u l-Avukat Dott. Franco Bondin ghall-intimati Segretarji Permanenti u l-Avukat Generali; l-intimati Galea u l-avukat taghhom regghu ma deherux. Il-kawza thalliet ghas-sentenza.

2. Il-Qorti ser tehles l-ewwel nett minn zewg eccezzjonijiet preliminari li tqajjmu. L-intimati Galea eccepew in linea preliminari li r-rikorrenti ma kienux osservaw id-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 460 *et seq.* tal-Kap. 12. Din l-eccezzjoni giet irtirata fl-udjenza tas-26 ta' Ottubru, 2000. Anke li kieku, ghall-grazzja ta' l-argument, din ma gietx irtirata, hu evidenti li d-disposizzjoni tas-subartikolu (1) tal-Artikolu 460 tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili ma tapplikax ghal din il-kawza kemm in kwantu qed jintalab rimedju taht l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni (Art. 460(2)(a), Kap. 12) kif ukoll in kwantu qed jintalab rimedju taht l-Artikolu 4 tal-Kap. 319. In fatti l-legislatur kjarament ipparifika azzjonijiet ghal rimedju taht l-Artikolu 4 imsemmi ma' azzjonijiet ghal rimedju taht l-Artikolu 46 tal-Kostituzzjoni -- ara s-subartikoli (6), (7) u (8) tal-Artikolu 4 tal-Kap. 319. Inoltre, azzjonijiet ghal rimedju taht l-Artikolu 4 tal-Kap. 319 huma azzjonijiet li ghandhom jinstemghu bl-urgenza -- Art. 4(6) tal-Kap. 319 u r-regoli 4(1), 6 u 8(1) tar-Regoli ta' l-1993 dwar il-Prattika u l-Procedura tal-Qrati (A.L. 35/93) -- u ghalhekk jaqghu fl-ambitu ta' dak li jipprovdi l-paragrafu (d) tas-subartikolu (2) tal-Artikolu 460.

3. Hemm imbghad l-eccezzjoni tal-Gvern li z-zewg intimati Segretarji Permanenti gew imharrka inutilment. Din il-Qorti taqbel mas-sottomissjoni li f'kawzi ta' natura kostituzzjonali fejn dak li qed jigi allegat huwa li disposizzjoni ta' ligi tivvjola d-drittijiet fondamentali, ir-rappresentanza tal-Gvern hija vestita fl-Avukat Generali skond is-subartikolu (2) tal-Artikolu 181B tal-Kap. 12. Ghalhekk iz-zewg Segretarji Permanenti intimati f'din il-kawza ser jigu liberati mill-osservanza tal-gudizzju.

Il-fatti

4. Il-fatti huma sostanzjalment kif migjuba fir-rikors promotur. Permezz ta' skrittura privata datata 22 ta' Settembru, 1993 (Dok. TA1, fol. 15) ir-rikorrenti krew lill-konjugi Galea l-appartament numru 2, f'numru 79 Triq il-Kattidral, Tas-Sliema "tale quale furnished as per attached inventory" ghall-prezz ta' Lm 90 fix-xahar. Dana l-appartament huwa dekontrollat ghall-fini tal-Kap. 158 (l-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar). F'dan il-kuntratt ma saret ebda distinzjoni bejn il-parti tal-kera dwar id-dar u l-parti tal-kera dwar l-ghamara. Sa April tas-sena 1999 il-konjugi Galea kienu jhallsu l-kera regolarment. F'Mejju ta' dik is-sena, izda, huma waqqfu l-hlas tal-kera u, permezz ta' ittra ufficjali datata 14 ta' Gunju, 1999 (Dok. TA3, fol. 17) huma infurmaw lir-rikorrenti li peress li l-kuntratt ta' kiri sar bi ksur tal-Art. 5(4)(d)(ii) tal-Kap. 158, huma ma kienux ser ihallsu aktar kera sa ma ssir id-distinzjoni (bejn kera ghall-immobbli u kera ghall-mobbli) imsemmija fis-sub-paragrafu relattiv u talbu wkoll ir-rifuzjoni tal-kera kollha -- Lm6,210 -- li kienu sa dak iz-zmien hallsu. Ghalkemm saru tentattivi biex il-kwistjoni tigi solvuta bonarjament -- kif jirrisulta mid-diversi kopji ta' ittri ezibiti mir-rikorrenti a fol. 16 sa 23 -- ebda tali ftehim ma intlahaq; u permezz ta' ittra ufficjali ohra, datata 3 ta' Marzu, 2000 (Dok. TA9, fol. 23) l-intimati konjugi Galea baqghu jirrifjutaw li jhallsu l-kera. La l-intimati Galea u anqas ir-rikorrenti Gauci ma adixxew lill-Bord li Jirregola l-Kera biex dana, fin-nuqqas ta' ftehim bejn il-partijiet dwar liema parti tal-kera hija ghad-dar u liema ghall-ghamara, jistabilixxi l-kera rispettiva hu.

5. Id-disposizzjonijiet tal-ligi li r-rikorrenti qed jallegaw li jilledu d-drittijiet fondamentali taghhom huma riprodotti fir-rikors promotur (ara aktar l-fuq f'din is-sentenza). Huma jikkontendu li s-sub-paragrafi (ii) u (iii) tal-paragrafu (d) tas-subartikolu (4) tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 jilledu id-dritt taghhom ta' access ghal qorti jew tribunal imparzjali u indipendenti biex jiddetermina d-drittijiet u obbligi civili taghhom kif sancit bl-Artikoli 39(2) u 6(1) tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea rispettivament; jilledu wkoll (dejjem kif qed jallegaw ir-rikorrenti) id-drittijiet taghhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; kif ukoll l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea. Ghalkemm fir-rikors promotur l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni jidher li gie abbinat mal-kwistjoni tad-dritt ta' access ghal qorti jew tribunal (ara l-paragrafu 10 tar-rikors promotur, aktar 'l fuq riportat), fil-verbal

ta' l-udjenza tas-27 ta' Novembru, 2000 ir-rikorrenti donnhom spostaw il-kwistjoni tad-diskriminazzjoni, fis-sens li qed jabbinaw l-Artikolu 14 ma' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll. Huwa appena necessarju jinghad li din il-Qorti ser tikkonsidra l-lanjanza taghhom fid-dawl ta' dak allegat fir-rikors promotur, u mhux fid-dawl ta' dak verbalizzat fl-udjenza msemmija.

6. Kwantu ghall-Artikoli 39(2) u 6(1) tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea rispettivament, ir-rikorrenti jikkontendu li filwaqt li l-konjugi Galea ghandhom id-dritt li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera biex dana l-Bord jiddetermina liema hi l-parti tal-kera ghad-dar u liema hi dik il-parti tal-kera ghall-ghamara, huma (ir-rikorrenti) bhala s-sidien tal-kera ma ghandhomx dritt li hekk jirrikorru quddiem dana l-Bord; b'mod ghalhekk li jekk l-inkwilini ma jiccaqalqux -- bhalma gara f'dan il-kaz -- huma (ir-rikorrenti) jibqghu perpetwament fi stat li ma jistghux jottemperaw ruhhom mal-ligi bil-konsegwenza li jibqghu, wkoll perpetwament, jinkorru fil-penalitajiet komminati fis-sub-paragrafu (iii) tal-Artikolu 5(4)(d) tal-Kap. 158. Issa, huwa veru li ghalkemm forsi ghal xi zmien kien hemm element ta' incertezza dwar jekk sid il-kera setax jadixxi l-Bord li Jirregola l-Kera sabiex issir id-distinzjoni bejn il-kera ghad-dar u l-kera ghall-ghamara, dana d-dubbju llum gie risolt darba ghal dejjem bid-decizzjoni tal-Qorti ta' l-Appell tas-27 ta' Ottubru, 2000 fl-ismijiet ***Lawrence Wismayer noe. v. Walter u Doris Konjugi Mallia***. Kif qalet tajjeb l-imsemmija Qorti, kemm l-inkwilin <u>kif ukoll il-lokatur</u> ghandhom il-possibilita` li jadixxu l-imsemmi Bord ghall-fini msemmi. It-tnejn li huma -- l-inkwilin u l-lokatur -- ghandhom ghalhekk access ghal qorti jew tribunal imparzjali u ndipendenti sabiex jigu determinati d-drittijiet u l-obbligi civili taghhom fir-rigward tal-kirja in kwistjoni, u b'hekk jigu wkoll li jgawdu mill-protezzjoni tal-ligi. Ghalhekk din il-Qorti ma tarax li ghandha tezamina aktar il-kwistjoni fid-dawl tal-imsemmija Artikoli 39(2) u 6(1) tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea rispettivament. Konsegwentement ukoll ma tara li hemm ebda ksur ta' l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea meta moqri ma' l-Artikolu 6(1) tal-istess Konvenzjoni.

<u>**L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni**</u>

7. Ir-rikorrenti jallegaw li d-disposizzjonijiet tal-Artikolu 5(4)(d)(ii) u (iii) jammontaw -- jekk mhux fil-kazijiet kollha, ghall-anqas f'dan il-kaz -- ghal esproprjazzjoni *de facto* peress li l-lokatur ikun qieghed prattikament jigi mgieghel jaghti l-proprjeta` tieghu lill-inkwilin minghajr ma jkollu d-dritt li jippercepixxi l-kera, u dana principalment minhabba dak li jiddisponi is-sub-paragrafu (iii) – "meta kirja ssir bi ksur tas-sub-paragrafu (ii) ta' dan il-paragrafu, ebda kera jew kumpens iehor ma jkollu jithallas lill-proprjetarju sa dak iz-zmien li d-disposizzjonijiet ta' dak is-sub-paragrafu jkunu mharsa; u kull somom li jithallsu bhala kera jew kumpens iehor u li ma jkollhomx jithallsu kif intqal qabel ikunu jistghu jingabru lura minghand sid il-kera". Din id-disposizzjoni tipprovdi certament ghal sanzjoni drokonjana fil-konfront ta' sid il-kera li, meta jaghmel il-ftehim tal-kirja, ikun naqas milli jiddistingwi bejn il-kera ghall-immobbli u dik ghall-mobbli. B'dana kollu, pero`, din il-Qorti ma tarax li jista' jinghad li dina d-disposizzjoni, fiha nnifisha jew fil-prattika, tilledi d-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Dana l-Artikolu jipprovdi li "Ebda proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jittiehed pussess taghha b'mod obbligatorju, u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjeta` ta' kull xorta li tkun ma ghandu jigi miksub b'mod obbligatorju" hlief jekk jigu osservati certi kundizzjonijiet. F'dan il-kaz, meta sar il-kuntratt tal-kirja bejn ir-rikorrenti u l-intimati Galea, dana sar b'mod volontarju, u b'ebda tigbid ta' l-immaginazzjoni ma jista' jinghad li kien hemm xi element forzuz f'dana l-kuntratt jew fil-mod kif sar. Fi kliem iehor, wiehed ma jistax jitkellem dwar esproprjazzjoni da parti ta' l-Istat fil-konfront tal-proprjeta` tar-rikorrenti jew fil-konfront ta' xi nteress fi jew dritt fuq dik il-proprjeta`. F'dana l-kaz wiehed ma jistax jitkellem la dwar esproprjazzjoni formali u anqas dwar esproprjazzjoni *de facto*: hadd u xejn ma kkostringa lir-rikorrenti sabiex b'xi mod jitrasferixxu l-proprjeta` taghhom jew xi interess fi jew dritt fuq dik il-proprjeta`; u huma anqas ma gew ipprivati mid-dritt li juzaw, li jikru jew li jbieghu dina l-proprjeta`. Id-disposizzjonijiet li dwarhom huma qed jilmentaw jammontaw biss ghal forma ta' kontroll fuq il-mod kif ghandha ssir il-kirja u kontroll fuq id-dhul taghhom mill-kiri tal-proprjeta` in kwistjoni u ghalhekk ghal forma ta' kontroll fuq l-uzu minnhom ta' dik l-istess

proprjeta`. Ghalhekk wiehed ma jistax jitkellem dwar ksur tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni.

8. Kwantu, pero`, ghall-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-posizzjoni hi kemm xejn differenti. Dana l-Artikolu jipprovdi hekk:

> 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-disposizzjonijiet ta' qabel ma ghandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta` skond l-interess generali jew biex jizgura l-hlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet ohra jew pieni.

Kif gie mfisser diversi drabi mill-Qorti ta' Strasbourg:

> Article 1 guarantees in substance the right of property…It comprises "three distinct rules". The first, which is expressed in the first sentence of the first paragraph and is of a general nature, lays down the principle of peaceful enjoyment of property. The second rule, in the second sentence of the same paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions. The third, contained in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, amongst other things, to control the use of property in accordance with the general interest, by enforcing such laws as they deem necessary for the purpose…However, the rules are not "distinct" in the sense of being unconnected: the second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property. They must therefore be construed in the light of the general principle laid down in the first rule…[1]

Inghad ukoll dwar it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 in dizamina, cioe` dwar il-kontroll mill-Istat tal-uzu ta' proprjeta`, li l-Istat ghandu margini ta' diskrezzjoni wiesgha dwar x'mizuri jistghu jkunu mehtiega minn zmien ghal iehor; pero` dawna l-mizuri ghandhom ikunu tali li jkun hemm bilanc gust bejn il-htigijiet tas-socjeta` u d-dritt ta' l-individwu ghat-tgawdija pacifika tal-possedimenti tieghu. U hija l-Qorti li, fl-ahhar mill-ahhar, trid tara jekk tali bilanc jezistix o meno. Fi kliem O'Harris, Boyle u Warbrick fil-ktieb taghhom **Law of the European Convention on Human Rights** (Butterworths (London) 1995):

> …because [the second paragraph of Article 1] has been brought under the "fair balance" umbrella, the Strasbourg authorities may go on to investigate the lawfulness and the proportionality of the controlling measure. Apart from the formal lawfulness in national law of the measures of control, the state must show

[1] Ara, ***Mellacher and others v. Austria***, 19 ta' Dicembru, 1989, para. 42.

> that the fair balance is satisfied, ie that in the light of the public good underlying the control, the burden which falls on the individual is not excessive and that the measures are not disproportionate, that is to say, that the public end cannot be satisfied other by imposing this cost on the applicant…While the last word remains with the Strasbourg authorities, evidence that the substance of the "fair balance" test has been applied by a national body will be helpful to a state in demonstrating that it has remained within the wide margin of appreciation conceded to it.[2]

(Ara wkoll il-paragrafu 48 tas-sentenza fil-kaz ***Mellacher***, ga citat). Fil-kaz in dizamina din il-Qorti tara li hemm element ta' sproporzjonalita` manifesta bejn l-ghan li ried jilhaq il-legislatur Malti bl-introduzzjoni tal-paragrafu (d) tas-subartikolu (4) tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 -- u cioe` li ma jkunx hemm abbuz minn kiri ta' proprjeta` *furnished* -- u l-penalitajiet li jinkorri fihom sid il-kera meta jonqos milli jiddistingwi bejn il-kera ghall-fond u dik ghall-ghamara. Din il-Qorti ma tara li hemm xejn li jmur kontra d-drittijiet fondamentali ta' sid il-kera (u senjatament kontra l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll fil-kwadru tad-dritt ta' l-Istat li jikkontrolla l-uzu tal-proprjeta` fl-interess generali) fil-fatt li l-ligi tippermetti (jew ahjar, kienet[3] tippermetti) lill-inkwilin (li jkun cittadin Malti) li jinhall minn dik il-parti ta' kuntratt ta' kirja ta' fond *furnished* li tkun tirreferi ghall-ghamara u jzomm ferma l-kirja rigwardanti l-bini. Fil-kuntest socjali Malti tali disposizzjoni setghet kienet wahda salutari fiz-zmien meta giet fis-sehh u ghaz-zmien li damet fis-sehh. Anqas ma hemm xejn li jmur kontra d-drittijiet fondamentali tal-bniedem fis-semplici fatt li l-ligi tezigi li mill-21 ta' Gunju, 1979 'l quddiem kirjiet simili kellhom jiddistingwu bejn il-parti tal-kera dwar id-dar u dik il-parti tal-kera riferibbli ghall-ghamara. Pero` is-sub-paragrafu (iii) tal-Artikolu 5(4)(d) ifisser fil-prattika li minkejja l-kuntratt ta' kiri -- u element principali ta' tali kuntratt huwa proprju l-hlas tal-kera da parti ta' l-inkwilin[4] -- l-inkwilin jista' jibqa' fil-fond in kwistjoni ghal periodu ta' zmien, li jista' jkun anke periodu konsiderevoli, minghajr ma effettivament ihallas sold kera (u dan imqar sakemm sid il-kera jirrikorri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex issir id-distinzjoni li ma tkunx saret fil-kuntratt originali). Mhux biss, izda bhalma jidher li gara fil-kaz

---

[2] pp. 535-536.

[3] Ara l-Artikolu 16 tal-Kap. 158, introdott b'effett mill-1 ta' Gunju, 1995, jipprovdi li s-subartikoli (2) sa (5) tal-Artikolu 5 tal-imsemmi Kap. 158 ma ghandhomx japplikaw ghall-kiri ta' xi dar li jsir fl-1 ta' Gunju, 1995 jew wara dik id-data.

[4] Artikolu 1554(b) tal-Kap. 16.

odjern fejn iz-zewg partijiet kienu originarjament kuntenti bil-kuntratt kif sar u l-inkwilini kienu regolarment ihallsu l-kera pattwita, jista' jaghti l-kaz li wara numru konsiderevoli ta' snin, ikun sid il-kera li jispicca jkollu jhallas lill-inkwilin fis-sens li jkollu jirrifondilu l-ammont kollu tal-kera -- sia ghall-bini kif ukoll ghall-ghamara -- li tkun diga thallset. Fil-fehma tal-Qorti, ghalhekk, dina d-disposizzjoni tqieghed piz sproporzjonat fuq sid il-kera meta mqabbel mal-ghan tal-ligi kif kienet, cioe` li jigi protett l-inkwilin minn kirjiet ta' proprjeta` *furnished* fejn l-ghamara ma kienitx tiggustifika tali kera, kif ukoll li taghti l-opportunita` lill-inkwilin li wara certu zmien ikun jista' jarma d-dar bl-ghamara tieghu. Bid-disposizzjoni tas-sub-paragrafu (iii) kif inhi, sid il-kera jispicca -- minkejja l-ftehim originarjament milhuq ma' l-inkwilin -- jipprovdi akkomodazzjoni b'xejn lill-inkwilin. Kienet tkun differenti, per ezempju, s-sitwazzjoni li kieku sid il-kera kellu biss jirrifondi l-kera ghall-ghamara mid-data li ssir it-talba minn naha ta' l-inkwilin ghax-xoljiment tal-kirja ta' l-ghamara; anke jekk il-kera ghall-ghamara ma tkunx ghada giet determinata, l-inkwilin, fin-nuqqas ta' ftehim, jista' jadixxi l-Bord li Jirregola l-Kera u wara li l-ammont tal-kera ghall-bini jigi determinat mill-imsemmi Bord, jiehu lura dak kollu li jkun hallas ghall-ghamara b'lura mid-data li huwa jkun ghamel it-talba ghax-xoljiment tal-kirja ta' l-ghamara. Konsegwentement id-disposizzjoni tas-sub-paragrafu (iii) tal-Artikolu 5(4)(d) tal-Kap. 158 tilledi d-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif protett bl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Decizjoni

Ghar-ragunijiet premessi, il-Qorti tiddeciedi billi (**a**) tillibera lill-intimati Segretarju Permanenti fl-Ufficcju tal-Prim-Ministru u Segretarju Permanenti fl-Ufficcju tal-Ministeru tal-Gustizzja u Kunsilli Lokali mill-osservanza tal-gudizzju; (**b**) tiddikjara li d-disposizzjoni tas-sub-paragrafu (iii) tal-Artikolu 5(4)(d) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), u cioe` dik id-disposizzjoni li tibda bil-kliem "meta kirja ssir bi ksur…" u tispicca bil-kliem "…jingabru lura minghand sid il-kera;", tilledi d-dritt fondamentali tar-rikorrenti kif sancit bl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea; (**c**) konsegwentement tiddikjara wkoll li l-intimati Saviour

u Josephine konjugi Galea ghadhom marbuta li jhallsu l-kera kif miftiehem permezz ta’ l-iskrittura privata tat-22 ta’ Settembru, 1993 u li huma ma ghandhom ebda dritt ghar-rifuzjoni tal-kera ga minnhom imhallsa lir-rikorrenti.

L-ispejjez ta’ dina l-kawza ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat Generali.

Fl-ahhar nett din il-Qorti tigbed l-attenzjoni tar-Registratur ghad-disposizzjoni tal-Artikolu 242 tal-Kap. 12 sabiex, fil-kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja taghha lill-i*Speaker* tal-Kamra tad-Deputati ghall-finijiet u effetti kollha tal-istess disposizzjoni.

Paul Miruzzi
Dep. Registratur