MALTA

QORTI KOSTITUZZJONALI

S.T.O. PRIM IMHALLEF

SILVIO CAMILLERI

ONOR. IMHALLEF

GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMHALLEF

NOEL CUSCHIERI

Seduta tas-27 ta' Marzu, 2015

Appell Civili Numru. 39/2010/1

Ian Peter Ellis u Elizabeth Scilio

v.

Avukat Generali u Sylvana u Raymond konjugi Griscti

Preliminari

1. Dan hu appell principali tar-rikorrenti u appell incidentali tal-intimat l-Avukat Generali minn sentenza moghtija fil-31 ta' Lulju 2014 mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili, fil-gurisdizzjoni kostituzzjonali taghha, li permezz taghha dik il-Qorti laqghet l-ewwel eccezjoni tal-intimat Avukat Generali u l-ewwel eccezzjoni tal-intimati, il-konjugi Griscti, u ddeklinat milli tezercita s-setghat kostituzzjonali taghha ghat-talbiet tar-rikorrenti maghmula fir-rikors promotur, billi dawn kellhom *"rimedji ordinarji xierqa, effettivi u adegwati"* biex jindirizzaw il-ksur allegat mir-rikorrenti tad-drittijiet fundamentali taghhom kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem ["il-Konvenzjoni"]; kif ukoll bl-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni bl-ispejjez a karigu tal-istess rikorrenti.

Il-Fatti

2. Fil-qosor il-fatti relevanti huma dawn.

3. Ir-rikorrenti huma sidien tal-fond 49 [gia` 42] Old College Street Sliema li r-rikorrenti kienu wirtu minghand missierhom il-Kaptan John Ellis.

4. Bis-sahha ta' ordni ta' rekwizizzjoni[1] li nharget fit-18 ta' Jannar 1957 kontra l-imsemmi John Ellis il-fond fuq indikat gie allokat lil Dr. Arthur Portanier missier l-intimata Sylvana Griscti.

5. Il-Kaptan John Ellis, konfrontat bl-ordni tar-rekwizizzjoni, ghazel li ma jikkontestax l-ordni, u minflok, accetta li jidhol fi ftehim lokatizju mal-imsemmi Dr. Arthur Portanier bil-kera annwali ta' wiehed u sittin lira sterlina (£61), liema kera kienet legalment protetta bil-Ligijiet Specjali tal-Kera li kienu diga` vigenti f'dak iz-zmien. Wara li sar dan il-ftehim, u in vista li sar il-ftehim, fid-29 ta' Lulju 1958 inharget l-ordni ta' direkwizizzjoni,

6. Mat-trapass taz-zmien, fis-sena 1980 il-kera kienet giet awmentata bi ftehim ghas-somma annwali ta' mitt Lira Maltija (Lm100). Mal-mewt tal-imsemmi Dr. Portanier il-kirja intirtet minn bintu l-intimata Sylvana Griscti. Fix-xhieda[2] taghha tas-26 ta' April 2012, din tikkonferma li meta miet missierha hi baqghet tghix fl-istess fond flimkien ma' zewgha u t-tliet ulied taghhom li llum

[1] Kienet harget bi zball ordni ta' rekwizizzjoni ohra dwar l-istess fond fuq l-inkwilin li kien qed jokkupa l-fond f'dak iz-zmien.
[2] Fol.164

izzewwgu u marru joqghodu band'ohra. Tikkonferma li hi tahdem ta' ghalliema filwaqt li zewgha jahdem go fabbrika.

7. Illum il-konjugi Griscti ghadhom igawdu l-fond versu l-kera annwa ta' mitt Lira Maltija (Lm100) [illum mitejn u tlietau tletin Euro (€233)].

8. Il-Perit Alan Saliba, perit gudizzjarju, fir-rapport[3] tieghu kkonstata li l-fond, li huwa mibni fuq zewg sulari b'kantina, u ghandu kejl ta' circa 410 metru kwadru, ghandu valur ta' hames mija u sittin elf Euro (€560,000), u l-istess perit kkonstata li fis-sena 2012 il-valur lokatizju tieghu fis-suq hieles kien ta' sittax-il elf u tmien mitt Euro (€16,800) fis-sena, jew elf u erba' mitt Euro (€1,400) fix-xahar.

9. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti jkomplu jispjegaw hekk il-fatti u l-konsiderazzjonijiet li wassluhom sabiex jibdew il-proceduri odjerni:

> "6. U billi ghalkemm ricentement dahlet fis-sehh ligi gdida (l-Att X tas-sena 2009) sabiex itaffi d-diskriminazzjoni u l-ingustizzji li l-ligi specjali tal-kera kienu joholqu versu s-sidien ta` proprjeta` din l-istess ligi bl-ebda mod ma tghin lill-esponenti peress li ma jaffettwax il-kera tal-fond u inoltre ta` l-istess ligi t-tfal taghha x`aktarx ser ikollhom il-jedd li jirtu l-kirja.
>
> "7. U billi ghalhekk effettivament bl-istat li hija l-ligi r-rikorrenti ma ghandhomx speranza reali li qatt jiksbu jew il-pussess effettiv jew redditu reali mill-istess fond tul hajjithom.

[3] Prezentat fil-25 ta' Settembru 2012

“8. U billi la r-rikorrenti u lanqas l-awturi tad-dritt taghhom ma qatt kienu taw il-kunsens hieles taghhom li l-fond jinkera kif fuq premess izda gew furzati jaghmlu hekk minhabba l-ligi ta` rekwizizzjoni vigenti fis-sena 1957.

“9. U billi l-inkwilin originali kien jokkupa grad gholi fis-servizz pubbliku u ma kien hemm l-ebda raguni valida sabiex jinghata xi protezzjonijiet specjali, u lanqas ma kien hemm xi raguni ghaliex dina l-protezzjoni testendi ghat-tfal u sahansitra n-neputijiet tieghu.

“10. U billi ghalkemm il-perjodu tal-kirja hija biss ghal sena, din l-istess kirja tiggedded minn sena ghal sena u r-rikorrenti ma ghandu l-ebda dritt jirrifjuta li jgedded din il-kirja u ilha hekk tiggedded mis-sena 1957 sal-lum.

“11. U billi b`dan il-mod ir-rikorrenti gew u qeghdin jigu mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom minghajr ma qeghdin jinghataw kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess tal-istess fond, u dana peress li l-kera li jithallas bl-ebda mod ma huwa qrib il-valur lokatizzju reali tal-istess fond, liema valur huwa ahjar spjegat fir-rapport tal-perit Andrew Vinci hawn esebita bhala Dokument ‘B’.

“13. U billi l-privazjoni tal-proprjeta` tar-rikorrenti hija lezjoni tad-dritt ta` proprjeta` kif protetta mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropea.

“14. U billi din il-privazzjoni hija ferm izjed serja billi hemm diskriminazzjoni naxxenti mill-fatt biss li sidien ohra li ma krewx il-proprjeta` taghhom qabel is-sena 1995 ghandhom id-dritt li jirrifjutaw li jgeddu l-kuntratt lokatizzju meta z-zmien patwit tal-kirja tigi fit-tmiem taghha, u jistghu anke jissoggettaw il-kunsens taghhom ghal kondizzjoni li l-kirja tizdied.

“15. U billi ghalhekk l-esponenti jhossu li fir-rigward taghhom qed jigi miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta kif ukoll l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni u dana billi huma b`mod diskriminatorju qeghdin jigu privati minghajr ma jinghataw kumpens gust mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom u cioe` tal-fond fuq imsemmi 49, Old College Street, Sliema.”

L-Appelli

10. L-appell tar-rikorrenti huwa bbazat fuq is-sottomissjoni li, fil-kuntest tal-fattispecje tal-kaz, l-ewwel Qorti nqdiet hazin bid-diskrezzjoni taghha meta ddeklinat li tezercita s-setghat taghha wara li osservat li ghall-ilmenti tar-rikorrenti hemm ir-rimedji ordinarji indikati minnha u li huma adegwati sabiex jindirizzaw l-ilmenti taghhom.

11. Ghalhekk, u ghar-ragunijiet ohra, indikati minnhom fir-rikors tal-appell taghhom huma qed jitolbu li din il-Qorti, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata inkwantu cahdet it-tieni eccezzjoni tal-Avukat Generali u t-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Griscti bl-ispejjez kontra taghhom, thassar is-sentenza appellata fil-bqija taghha, u, minflok, tichad l-eccezzjonijiet l-ohra kollha tal-intimati appellati u tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra l-intimati.

12. Fir-risposta tieghu l-Avukat Generali, filwaqt li qed jitlob li l-appell tar-rikorrenti jigi michud, ghar-ragunijiet minnu hemm indikati, qed jitlob ukoll li din il-Qorti tilqa' l-appell incidentali tieghu ghar-ragunijiet minnu esposti fl-istess appell; bl-ispejjez taz-zewg istanzi kontra r-rikorrenti.

13. Fir-risposta taghhom l-intimati Griscti qed jitolbu li l-appell tar-rikorrenti jigi michud.

<u>Is-Sentenza Appellata</u>

14. Fil-parti relevanti taghha din taqra hekk:

"V. <u>It-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali u t-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Griscti</u>

"B`dawn l-eccezzjonijiet, l-intimati nsistew fuq il-prova tat-titolu da parti tar-rikorrenti.

"Il-prova li ghamlu r-rikorrenti kienet permezz tad-dokumenti li kienu esebiti minn fol 29 et seq u markati minn Dok. A sa Dok. F :-

"Dok A hija nota tal-insinwa numru 1275 – Rkupru – fejn jidher illi fit-3 ta` Dicembru 1947, fil-Prim Awla tal-Qorti Civili, Albert Falzon Sant Manduca biegh mill-gdid u halla ghalih u ghal min jigi warajh, a favur ta` John Ellis, d-dar San Giljan, Old College Street, numru 42, gia numru 15 ;

"Dok B u Dok C huma c-certifikat tal-mewt ta` John Ellis li miet fl-4 ta` Frar 2009 u r-ricerki testamentarji tieghu ;

"Dok D u Dok E huma c-certifikat tal-mewt ta` Maria Ellis ossia l-mara ta` John Ellis u r-relattivi ricerki testamentarji taghha ;

"Dok F huwa t-testment unica charta ta` John Ellis u ta` martu Maria Ellis datat 28 ta` Settembru 1981, mnejn jirrizulta li r-rikorrenti huma l-eredi universali taghhom.

"Ghalkemm dawn kienu provi ezili hafna, ma hemm l-ebda dubju li l-ordni ta` rekwizizzjoni hareg fil-konfront ta` John Ellis, missier r-rikorrent, kif jirrizulta minn Dok CA2. Ir-rikorrent Ian Peter Ellis xehed illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond de quo wara li wirtuh minghand missierhom. Dan il-fatt mhux kontradett mill-intimati. Jirrizulta wkoll li l-intimati qeghdin jirrikonoxxu lir-rikorrenti bhala s-sidien. L-ordni ta` rekwizizzjoni kienet notifikata lil missier ir-rikorrenti John Ellis. Dan tal-ahhar accetta lil Arthur Portanier bhala l-inkwilin. Kemm Portanier kif ukoll il-konjugi Griscti hallsu l-kera lis-sid.

"Il-Qorti qeghda <u>tichad</u> it-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali u t-tieni eccezzjoni tal-intimati konjugi Griscti."

15. Rigward it-tieni eccezzjoni tal-intimati, l-ewwel Qorti wara li ghamlet rassenja tal-kazistika lokali u dik ewropeja, kompliet taghmel is-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Is-sottomissjoni tal-Avukat Generali hija li fiz-zmien meta harget l-ordni ta` rekwizizzjoni, missier r-rikorrenti kellu rimedju <u>ordinarju</u> - tajjeb u effettiv - sabiex jattakka dik l-ordni. Eppure ma ha ebda passi. Wara li missier ir-rikorrenti accetta lil Arthur Portanier bhala l-inkwilin tal-fond 49, Old College Street, Sliema, tant li beda jithallas il-kera minghand l-inkwilin, l-ordni ta` rekwizizzjoni tnehhiet fit-29 ta` Lulju 1958.

"Jirrizulta evidenti <u>mill-premessi</u> tar-rikors promotorju illi <u>l-ilment</u> kostituzzjonali u konvenzjonali li qeghdin iressqu r-rikorrenti bl-istanza taghhom huma <u>l-konsegwenzi</u> li – skond huma – baqghu jgarrbu bhala effett tal-ordni ta` rekwizizzjoni li kien inhareg fir-rigward tal-fond 49, Old College Street, Sliema. Huwa daqstant evidenti mir-rikors promotorju li bhala fatt ir-rikorrenti mhumiex jattakkaw l-ordni ta` rekwisizzjoni *per se*, izda qeghdin isostnu li ladarba l-fond huwa mikri, u ilu hekk mikri sa mill-1958, ir-rikorrenti huma prekluzi *ope legis* milli jghollu l-kera jew jirriprendu l-pussess tal-fond, nonostante l-emendi li

dahlu effett tal-Att X tal-2009. Fil-fehma tar-rikorrenti, din is-sitwazzjoni tohloq ksur tal-jeddijiet fondamentali taghhom kif tutelati bl-Art 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

"Mhuwiex kontestat li ghajr ghal dan il-procediment, ma kienu istitwiti l-ebda proceduri gudizzjarji ohra - inkluz proceduri ordinarji - la mir-rikorrenti, u lanqas mill-awtur taghhom.

"Daqstant iehor mhuwiex kontestat li l-ordni ta` rekwizizzjoni de qua tnehhiet darba ghal dejjem fid-29 ta` Lulju 1958.

"Hija l-fehma konsiderata ta` din il-Qorti illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw mill-effetti ta` ordni ta` rekwizizzjoni li tnehhiet sitta u erbghin (46) sena. Ghaldaqstant dak kollu li nghad dwar ir-rimedji li John Ellis seta` kellu fil-kuntest tal-Att dwar id-Djar huwa superfluwu ghax irrilevanti ghall-kwistjoni. Mill-provi rrizulta li bejn John Ellis u Arthur Portanier kien hemm ftehim ta` lokazzjoni. Il-ftehim kien accettat mit-tnejn tant li l-ordni ta` rekwizizzjoni tnehhiet. Il-ftehim ta` lokazzjoni ghadu fis-sehh u jorbot lir-rikorrenti u lill-intimati Griscti.

"Mill-atti jirrizulta illi bejn l-1958 u l-1980, il-fond 49, Old College Street, Sliema, kien mikri ghal STG 62 fis-sena hlas kull tliet xhur bil-quddiem. B`effett mid-9 ta` Mejju 1980, il-kera zdiedet ghal Lm 100 fis-sena bil-hlas isir kull tliet xhur bil-quddiem (ara Dok GS11). Fl-10 ta` Mejju 1998, l-intimati Griscti kienu avzati li l-kera ma kenitx sejra tigi accettata ; ghalhekk l-intimati Griscti ddepozitaw il-kera taht l-awtorita` tal-Qorti. B`effett mill-iskadenza tal-kera li kienet tkopri z-zmien ta` bejn it-8 ta` Novembru 2004 u s-7 ta` Frar 2005, is-sid rega` beda jaccetta l-kera ; infatti kienet esebita r-ricevuta li harget a favur tar-rikorrenti Sylvana Griscti ghal dak il-pagament (Dok GS15). Il-kera baqghet tithallas mill-intimati Griscti lir-rikorrenti sal-15 ta` Frar 2010 (Dok GS17). Kien biss fit-12 ta` Awissu 2010, wara li r-rikorrenti kienu pprezentaw il-procediment odjern, li r-rikorrenti rega` rrifjutaw il-kera.

"L-impressjoni li tiehu l-Qorti mill-komportament ambigwu u incert tar-rikorrenti hija li bil-fatt li l-intimati Griscti kienu u baqghu l-inkwilini tal-fond de quo ma kienx qed jitqies minnhom bhala fatt *per se* lesiv ghad-dritt fondamentali taghhom li jgawdu l-propjeta` taghhom. Fir-realta` l-bazi tal-ilment tar-rikorrenti huwa li l-jeddijiet fondamentali taghhom kienu qeghdin jigu vjolati ghaliex ma

kienux qeghdin jithallew igawdu l-proprjeta` taghhom billi skond ir-rikorrenti l-ligijiet vigenti ma kienux adegwati.

“Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti illi r-rikorrenti ma jistghux javvanzaw allegazzjoni ta` din ix-xorta minghajr l-icken tentattiv da parti taghhom li jipprevalixxu ruhhom mir-rimedji <u>effettivi</u> li taghtihom il-ligi ordinarja. Xejn ma kien jipprekludi lir-rikorrenti milli jirrikorru ghall-Bord li Jirregola l-Kera sabiex a tenur tal-Art 14 tal-Kap 69 iressqu talba ghall-awment fil-kera jew talba ghall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja. Lanqas ma ttentaw jirriprendu pussess tal-fond skond l-Art 8 u 9 tal-Kap 69. Inoltre l-emendi ghall-Kap 16 bl-Att X tal-2009 jaghtu lir-rikorrenti rimedji ordinarji <u>effettivi</u> ohra. Ghal dak li jirrigwarda l-quantum tal-kera ta` post ta` abitazzjoni, hemm l-Art 1531C. Hemm ukoll l-Art 1537 li jahseb ghal cirkostanzi fejn ma ghandux ikun hemm tigdid tacitu tal-kera. Hemm ukoll l-Art 1531F li jaghti t-tifsira gdida ta` inkwilin ta` fond residenzjali.

“Hija l-fehma konsiderata tal-Qorti li bil-premessi li ressqu r-rikorrenti fir-rikors promotorju, u li pprecedew it-talbiet taghhom, ma jfissirx li r-rikorrenti ma kellhomx triq ohra ghajr il-procediment kostituzzjonali. Procediment kostituzzjonali jew konvenzjonali min-natura tieghu huwa specjali u straordinarju. Meta s-sistema <u>ordinarja</u> ta` *redress* tipprovdi rimedju tajjeb u effettiv, dik is-sistema ordinarja trid tigi uzata u adottata qabel mal-Istat jigi mixli bi ksur ta` jeddijiet fondamentali. Ma jistax jinghad *a priori* li l-Istat ikun kiser il-jeddijiet fondamentali tac-cittadin, meta c-cittadin ikun provdut u jkun hemm disponibbli ghalih rimedji ordinarji sabiex jindirizza l-lanjanzi tieghu. Fi kwalunkwe kaz anke jekk, ghall-grazzja tal-argument, ikun jirrizulta, **<u>wara</u>** li jkun konkluz il-process ordinarju b`mod definittiv, li r-rikorrenti qeghdin igarrbu lezjoni ta` dritt fundamentali tutelat mill-Kostituzzjoni jew mill-Konvenzjoni, huma xorta jistghu jipprocedu b`istanza kostituzzjonali jew konvenzjonali ohra u jitolbu rimedju.

“Meqjus l-assjem ta` fatti u cirkostanzi ta` l-kaz tal-lum, il-Qorti hija tal-fehma illi r-rikorrenti kellhom rimedji ordinarji xierqa, effettivi u adegwati bizzejjed fejn jindirizzaw l-allegat ksur tal-jeddijiet taghhom <u>qabel</u> intavolaw l-azzjoni tal-lum. Ghalhekk, bl-applikazzjoni tal-proviso tal-Art 46(2) tal-Kostituzzjoni u bl-applikazzjoni tal-proviso tal-Art 4(2) tal-Kap 319, il-Qorti sejra taghzel li ma twettaqx is-setghat kostituzzjonali taghha billi ma tismax il-mertu tal-kaz li r-rikorrenti ressqu quddiemha.

"Il-Qorti qeghda tilqa` l-ewwel eccezzjoni tal-intimat Avukat Generali u l-ewwel eccezzjoni tal-intimati konjugi Griscti."

L-Appell Principali

16. Dan hu bbazat fuq l-aggravju li, kuntrarjament ghal dak deciz mill-ewwel Qorti, ma hemmx rimedji xierqa u adegwati taht il-ligi ordinarja ghall-ksur allegat mir-rikorrenti. B'mod aktar specifiku r-rikorrenti jittrattaw wiehed wiehed ir-rimedji ordinarji indikati mill-ewwel Qorti bhala rimedji effettivi, u cioe` rikors ghall-Bord li Jirregola l-Kera sabiex a tenur tal-Art.14 tal-Kap.69 iressqu talba ghall-awment fil-kera, jew talba ghall-bdil fil-kondizzjonijiet tal-kirja, jew talba sabiex jittentaw jirriprendu pussess tal-fond a tenur tal-Art.8 u 9 tal-istess Kap; l-emendi ghall-Kodici Civili li dahlu fis-sehh bl-Att tas-sena 2009, u specifikatament l-Artikolu 1531C ghal dak li jirrigwarda l-*quantum* tal-kera ta' fond ta' abitazzjoni, l-Artikolu 1537 li jahseb ghal cirkostanzi fejn ma ghandux ikun hemm tigdid tacitu tal-kera, kif ukoll l-Artikolu 1531F li jaghti tifsira gdida ta' inkwilin ta' fond residenzjali, li tiffavorixxi lil-lokatur.

17. L-ewwel Qorti spjegat hekk il-bazi tal-konkluzjoni taghha:

> "Meta s-sistema ordinarja ta' redress tipprovdi rimedju tajjeb u effettiv dik is-sistema ordinarja trid tigi uzata u addottata qabel mal-Istat li mixli bi ksur ta' jeddijiet fondamentali"

18. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li fis-sentenza appellata ma gewx indikati r-“ragunijiet sostanzjali” li wasslu lill-ewwel Qorti li tikkunsidra li r-rimedji ordinarji indikati minnha huma effettivi. Huwa spjega hekk il-lanjanzi taghhom.

19. [a] Il-fakolta` ghar-ripreza tal-fond abbazi tal-Artikoli 8 u 9 tal-Kap.69 hija limitata ghall-kazijiet ferm ristretti, u cioe` jekk l-inkwilin ikun moruz fil-kera jew jekk is-sid ikun jehtieg il-fond ghal uzu personali tieghu biex joqghod fih huwa stess u jigu sodisfatti l-kundizzjonijiet addizzjonali dwar il-provvediment ta’ akkomodazzjoni alternattiva lill-inkwilin. Fin-nuqqas tal-ezistenza ta’ wahda minn dawn il-kundizzjonijiet is-sid ma jkollu ebda “speranza reali” li jirriprendi l-fond abbazi ta’ dawn l-artikoli. Ghalhekk fil-kaz tar-rikorrenti, tenut kont tal-fattispeci tal-kaz, dawn l-artikoli ma jipprovdux rimedju adegwat.

20. [b] Dwar l-awment xieraq fil-kera, ir-rikorrenti jissottomettu li l-Artikolu 14, li ghandu jinqara flimkien mal-Artikolu 4[1][b] tal-Kap.69, il-poteri tal-Bord fid-determinazzjoni tal-kera huma cirkoskritti fis-sens li “l-kera li tista’ tigi ffissta mill-Bord skont il-ligi hija ta’ mhux aktar minn 40% fuq il-kera gust li biha l-fond seta’ jinkera qabel l-4 ta’ Awwissu 1914!” Ghalhekk dan ir-rimedju moghti mil-ligi ordinarja mhuwiex adegwat sabiex ir-rikorrenti jdahlu kera li toqrob lejn il-valur lokatizju reali fis-suq llum.

21. Ir-rikorrenti jkomplu jispjegaw li huma:

> "… … qed ikunu kostretti jipperduraw f' kirja u jgeddu l-istess krija annwalment ghal ammont ta' kera irrizorju … ... [F]il-mument meta l-fond gie rekwizizzjonat il-kera offerta ma kienx ezageratament baxx, mentri llum il-gurnata l-effetti ta' dik ir-rekwizizzjoni gabu sitwazzjoni fejn il-kera matul is-snin sar irrizorju, u l-istatt ma ghamel xejn biex jallevja dan il-piz minn fuq is-sid..."

22. Lanqas l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili ma jista' jkun ta' soljev ghall-ingustizzja li qeghdin isofru r-rikorrenti minhabba l-kera annwali baxxa percepita minnhom ta' mitt Lira Maltija (Lm100) [mitejn u tlieta u ghoxrin Euro (€223)] ghax dan jistipula awment ta' massimu ta' mija u hamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena, filwaqt li l-fond *de quo* ghandu valur lokatizju ta' elf u erba mitt Euro (€1,400) fix-xahar. L-izbilanc fic-cifri tant hu enormi li bl-ebda tigbid tal-immaginazzjoni ma jista' jinghad li r-rimedju taht l-Artikolu 1531C huwa effettiv. "…. fir-realta` l-isproporzjon tant hu kbir li f'dan il-kaz lanqas jista' wiehed jindenja jissejjah [dan l-artikolu] rimedju!"

23. [c] L-Artikolu 1537 tal-Kap.16 moqri fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 1531B tal-istess kap huwa inapplikabbli ghall-kaz odjern li jittratta dwar kirja li sehhet qabel l-1 ta' Gunju 1995.

24. [d] Lanqas id-dispost tal-Artikolu 1531F tal-Kap.16 ma jista' jaghti rimedju effettiv ghal-lanzjanza tar-rikorrenti billi, ghad li giet mibdula d-

defenizzjoni ta' inkwilin ta' fond residenzjali, xorta wahda ma hemm ebda dritt immedjat ghar-rikorrenti li jiehdu l-fond lura f'idejhom. Jispjegaw li:

> "Jekk [ir-rikorrenti ser joqghodu jistennew l-ahhar inwkilin intitolat bil-ligi li jirrisjed fil-fond jigi nieqes, allura mhux biss qed jigi mistenni li [ir-rikorrenti] jibqghu jistennew indefinittvament u ghal zmien twil, izda ukol ma hi qed tinghata ebda kunsiderazzjoni ghall-fatt li … ... [ir-rikorrenti] qed jigu mcahhda mill-kera gusta."

25. Inoltre:

> "Anke li kieku … [ir-rikorrenti] jistghu bil-ligi jiehdu l-post lura issa stess, xorta wahda ma jkunu rcevew ebda kumpens tat-telf li soffrew billi ma dahhlux il-kera gust tal-fond ghal ghexieren ta' snin!"

26. Dwar in-nuqqas taghhom li jirrikorru ghar-rimedju kontemplat fl-artikoli precitati, ir-rikorrenti jispjegaw li:

> "… certament li ma kienx fl-ahjar interess tal-amministrazzjoni tal-gustizzja li [ir-rikorrenti] jew il-predecessur taghom fit-titolu joqghodu jinhlew fi proceduri inutili a bazi tal-Artikoli 8, 9 jew 14 tal-Kap.69, jew a bazi tal-Artikoli 1531C, 1531F u 1537 tal-Kap.16 meta huwa car li ma kellhom ebda prospett realistiku li dawk it-toroq se jaghtuhom xi rimedju."

27. Jikkonkludu fuq dan l-aspett bis-sottomissjoni li l-izbilanc bejn l-ammont ta' kera li qed jithallas fil-prezent, u l-valur lokatizju reali tant hu qawwi li "<u>hawn si tratta minn vjolazzjoni gravi u fuq medda twila ta' snin</u>" li ma tistax tigi indirizzata mod iehor ghajr f'sede kostituzzjonali.

28. Ir-rikorrenti jkomplu bl-aggravju taghhom billi jissottomettu li l-fatt li fis-sena 1958, wara li kien intlahaq ftehim bejn l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti u tal-intimati Griscti, l-ordni tar-rekwizizzjoni tnehhiet, ma jfissirx li tnehhew il-konsegwenza taghha. Hadd ma jista' jlum lis-sid li accetta li jircievi l-kera offrut lilu fis-snin hamsin jekk dik il-kera ma kinitx manifestament jew esageratament ingusta ghaliex li kieku ghazel li jimpunjaha dak iz-zmien ma kien ikollu ebda success. Kien bl-effett tar-rekwizizzjoni li giet fis-sehh kirja protetta b'telf finanzjarju kbir mgarrba mir-rikorrenti bhala sidien tal-fond, u ghalhekk l-istat kien obbligat li jpoggi fis-sehh mekkanizmu biex una volta l-fond jinkera l-kirja ma tibqax iffrizata.

29. Min-naha taghhom l-intimati, u b'mod partikolari l-Avukat Generali, jirribattu ghall-konsiderazzjonijiet premessi bl-argument principali li l-kirja ezistenti bejn l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti u tal-intimati Griscti kienet wahda volontarja u sehhet fiz-zmien meta l-ligi li tipprotegi tali kirjiet kienet diga` in vigore, u ghalhekk missier ir-rikorrenti kien jaf li jekk ser jidhol fi ftehim ma' missier l-intimati Griscti l-ftehim kien ser jigi regolat b'dik il-ligi li, jekk mhux taht certu cirkostanzi, kienet timpedixxi lis-sid milli jiehu lura l-fond jew li jimponi awment fil-kera.

30. L-intimati jsostnu li meta harget l-ordni tar-rekwizizzjoni missier ir-rikorrenti ghazel li ma jikkontestahiex kif kellu dritt jaghmel bis-sahha tal-Artikolu 8[2] tal-Att Dwar id-Djar, izda minflok, ghazel li jidhol fi ftehim ma' missier l-intimata Griscti, tenut kont tal-fatt li l-kera miftiehma kienet wahda xierqa ghal dawk iz-zminijiet. Il-Kaptan John Ellis ghazel li ma juzufruwixxix mir-rimedju ordinarju li kien miftuh ghalih f'dak iz-zmien bis-sahha tal-artikolu precitat, izda minflok ha din it-triq, huwa ghazel it-triq tal-lokazzjoni bil-konsegwenzi kollha li din it-triq kienet iggib maghha. Ikomplu jsostnu:

> "… ir-rimedju kontemplat fl-artikolu 8[2] tal-Att dwar id-Djar kien wiehed potenzjalment effettiv ghax kieku gie uzat dan seta' jehles lill-awtur tal-appellanti milli joqghodu ghall-allokazzjoni maghmula lit-Tabib Portanier."

31. Rigward is-sottomissjonijiet maghmula mir-rikorrenti fir-rigward tar-rimedji disponibbli ghalihom skont id-dispozizzjonijiet fuq indikati tal-Kap.16 u 69, l-intimati jsostnu li, qabel ma rrikorrew ghall-proceduri odjerni r-rikorrenti kellhom jfittxu dawn ir-rimedji ordinarji u, fil-kaz li dawn ma jkunux bizzejjed dejjem ikollhom jedd li jduru ghall-proceduri kostituzzjonali.

32. Inoltre, jaghmlu referenza ghall-kazistika lokali li hi fis-sens li sabiex rimedju jitqies effettiv m'hemmx ghalfejn jintwera li ser jaghti lir-rikorrent success garantit, imma jkun bizzejjed li jkun wiehed li jista' jigi segwit b'mod prattiku.

Konsiderazzjonijiet tal-Qorti

33. Din il-Qorti tikkunsidra zewg fatturi principali li huma ta’ certu relevanza ghad-determinazzjoni tal-vertenza li ghandha quddiemha dwar jekk, tenut kont tal-fattispeci tal-kaz, kienx hemm rimedji ordinarji accessibbli, prattici, effettivi u adegwati sabiex jindirizzaw l-ilment tar-rikorrenti, u cioe` l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom, kemm dak ghat-tgawdija pacifika tal-proprjeta` taghhom, u kif ukoll dak kontra d-diskriminazzjoni. Iz-zewg fatturi huma: ic-cirkostanzi prevalenti fiz-zmien meta l-awturi fid-dritt tal-partijiet [eskluz l-Avukat Generali] waslu biex jidhlu fi ftehim lokatizzju bejniethom; u l-*quantum* tal-kera li maz-zmien beda progressivament jitbaxxa hafna fil-valur tieghu, b’mod li maz-zmien inholqot diskrepanza enormi bejn il-valur tal-kera kif kien originarjament, u l-valur tal-kera kif sar maz-zmien.

34. L-intimati jsostnu li, ladarba l-awtur tar-rikorrenti, wara li rcieva l-ordni tar-rekwizizzjoni, ghazel li ma jikkontestax dik l-ordni izda, minflok, dahal fi ftehim direttament mal-awtur tal-konjugi Griscti, dan il-fatt jirrendi dik il-lokazzjoni bhala wahda volontarja, b’mod li l-osservanza ta’ dak pattwit mill-awturi taghhom ma tista’ qatt tati lok ghas-sejbien ta’ lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom. Din it-tezi giet milqugha mill-ewwel Qorti meta osservat li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw mill-effetti ta’ ordni ta’

rekwizizzjoni li tnehhiet sitta u erbghin sena ilu wara li l-Kaptan John Ellis u t-Tabib Arthur Portanier dahlu fi ftehim bejniethom.

35. Fir-rigward din il-Qorti tosserva li l-lokazzjoni li dahal ghaliha John Ellis f'dak iz-zmien ma tistax tigi kkunsidrata separatament mill-hrug tal-ordni tar-rekwizizzjoni li fil-fatt kienet il-kawza wara dak il-ftehim. F'dak iz-zmien John Ellis kien jaf li bir-rekwizizzjoni huwa bhala sid kien gie spussessat mill-proprjeta` tieghu, u ghalhekk kien iddecieda li kien ikun ahjar li jirrikonoxxi direttament lil Arthur Portanier bhala inkwilin. Izda ma jistax jigi injorat il-fatt li kienet l-ordni tar-rekwizizzjoni u l-effetti taghha fuq il-proprjeta` tieghu li wasslet sabiex John Ellis jiehu d-decizjoni li ha, anke forsi, maghdud ma' dan, il-fatt li l-kera miftiehma kienet wahda realistika ghal dawk iz-zminijiet.

36. Ghalhekk fid-dawl tal-premess u anke tenut kont ta' dak osservat minn din il-Qorti fil-kawza **Victor Gatt et v. Avukat Generali**, deciza 5 ta' Lulju 2011 u dak osservat mill-Qorti Ewropeja fil-kaz **Fleri Soler and Camilleri v. Malta** [Appl.35349/05][4] ghad trid tigi ezaminata, fil-kuntest tat-talbiet attrici, il-kwistjoni jekk dak li kien gie miftiehem bejn il-partijiet, partikolarment dwar il-modalita` tal-kirja, kienx verament dak li <u>xtaq</u> il-Kaptan Ellis. L-effett li l-ordni tar-rekwizizzjoni seta' kellha fuq l-imsemmi John Ellis bhala sid tal-fond *de quo* huwa rikonoxxut ukoll, ghalkemm indirettament, mir-rapprezentanti tad-

[4] F'dan il-kaz il-Qorti Ewropeja osservat li f'kazijiet fejn ikun hemm lokazzjoni imposta fuq il-sid minn ordni ta' rekwizizzjoni, *"landlords have little or no influence on the choice of the tenant, or the essential elements of such an agreement"*

dipartiment koncernat meta xehdet li l-ordni tad-direkwizizzjoni harget wara li kien sar il-ftehim bejn John Ellis u Arthur Portanier, u meta allura d-dipartiment ma kellux ghalfejn[5] jidhol aktar fil-kwistjoni, liema fatt jimplika li l-ordni tar-rekwizizzjoni ma kinitx titnehha li kieku ma sarx il-ftehim.

37. Il-premess jassumi relevanza anke f'dan l-istadju, fejn qed tigi trattata l-kwisjoni jekk ir-rikorrenti kellhomx rimedji adegwati li setghu juzufruwixxu minnhom qabel ma bdew il-proceduri odjerni. Jigi osservat fir-rigward li, ghalkemm il-Kaptan Ellis seta' legalment attakka l-ordni tar-rekwizizzjoni meta harget, il-fatt li hu kien kostrett li jaghzel bejn, jew li jibqa' bir-riskju tat-telf tal-pussess tal-fond rizultat tal-effett ta' dik l-ordni, jew inkella jidhol fi ftehim dirett mal-inkwilin impost fuqu, m'ghandux iwassal necessarjament ghall-konkluzjoni li allura, *imputet sibi*, bir-rizultat li la hu u lanqas is-successuri tieghu ma jistghu qatt iressqu b'success pretensjoni ta' lezjoni tad-drittijiet proprjetarji taghhom. Fi kliem iehor, il-fatt li l-ordni ma kinitx giet attakkata m'ghandux ikun ta' xkiel jew impediment legittimu ghar-rikorrenti sabiex dawn jipprocedu bi proceduri kostituzzjonali biex tigi indirizzata l-lanjanza taghhom konsistenti fil-fatt li huma kostretti bil-ligi li jibqghu jaccettaw kera miftiehma hafna snin ilu, liema fatt, skont huma, huwa leziva tad-dritt taghhom ta' proprjeta`, u anke tad-dritt kontra d-diskriminazzjoni. Din il-konsiderazzjoni tassumi aktar qawwa fid-dawl tad-diskrepanza enormi ezistenti bejn il-kera li qed jircievu r-rikorrenti u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq hieles.

[5] Dep.Carmen Azzopardi [fol.47]

38. Rigward il-fatt li r-rikorrenti ma rrikorrewx quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, ghal awment fil-kera, jew ghar-ripreza tal-pussess tal-fond taghhom, din il-Qorti taqbel ma' dak sottomess mir-rikorrenti fir-rikors tal-appell taghhom, u cioe` li dan ir-rimedju m'huwiex wiehed effettiv, kemm ghax il-kera li l-Bord huwa marbut li jiffissa bil-ligi huwa baxx hafna komparat mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq, kif ukoll ghax ir-ripreza tal-pussess tal-fond da parti tar-rikorrenti hija remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li ghandhom jigu sodisfatti qabel il-Bord jilqa' talba f'dan is-sens.

39. Dwar il-materja ta' awment fil-kera u n-nuqqas tal-applikanti li jirrikorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-Qorti Ewropeja fil-kawza **Ghigo v. Malta** [Appl.31122/05 –para.66] osservat:

> *"It is true that the Government reproached the applicant for his failure to institute proceedings before the Rent Regulation Board to fix a fair rent for the premises….However it has not been shown by any concrete examples from domestic law and proactice that this remedy would have been an effective one."*

40. Apparti dan, din il-Qorti tosserva li l-anqas l-emendi ghal Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghal-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-Artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax id-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1531F, fic-cirkostanzi tal-

kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom.

41. Fid-dawl tal-premess din il-Qorti hija tal-fehema li, kunsidrati l-fattispeci tal-kaz, ma jistax validament jinghad li r-rikorrenti kellhom rimedju potenzjalment effettiv u adegwat ghal-lanjanzi taghhom, u fic-cirkostanzi tal-kaz il-lanjanzi kostituzzjonali u konvenzjonali taghhom jimmeritaw li jigu ezaminati u decizi mill-qrati ta' gurisdizzjoni kostituzzjonali. Din il-konkluzjoni ssib sostenn legali fil-gurisprudenza interpretattiva li titratta dwar l-ezercizzju tad-diskrezzjoni kontemplata fl-Artikolu 46[2] tal-Kostituzzjoni u 4[2] tal-Konvenzjoni.

42. Hekk per ezempju jinsab ritenut li:

> "..tali setgha ghandha dejjem tigi ezercitata bi prudenza, b' mod li fejn ikun jidher li hemm jew jista' jkun hemm kaz serju ta' vjolazzjoni ta' drittijiet fondamentali, l-individwu ma jigix privat mir-rimedju kostituzzjonali [jew taht il-Kap.319] meta jkun jidher li r-rimedji ohra li hemm jew li kien hemm ma jkunux adegwati fic-cirkostanzi tal-kaz." [*Q.Kos David Axiak vs Awtorita' Tat-Trasport Pubbliku*, deciz 14 ta' Mejju 2004];

> "…. Il-mezz [irid] ikun tali li wiehed jista' ragjonevolment – tenut kont tac-cirkostanzi kollha tal-kaz – janticipa li jsta' jkun hemm ezitu favorevoli" [*Q.Kost. Salvatore Abdilla vs Onor.Seg.Parlamentari Ambjent,* deciz 30 ta' Mejju 2003].

43. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa fondat u qed jigi milqugh.

L-Appell Incidentali

44. L-intimat Avukat Generali qed jibbaza dan l-appell fuq aggravju wiehed indirizzat lejn dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti waslet ghall-konkluzjoni li tichad it-tieni eccezzjoni tieghu billi hemm provi bizzejjed sabiex isostnu t-titolu tar-rikorrenti ghall-fond *de quo*.

45. L-intimat min-naha tieghu jsostni li l-provi fir-rigward huma insodisfacenti b'mod li ma jwasslux ghas-sostenn tat-tezi tar-rikorrenti li huma sidien tal-imsemmi fond. Jghid u jiccita kazistika[6] li l-prova tat-titolu hija pressuppost ghall-proponiment validu ta' azzjoni kostituzzjonali.

46. Huwa jilmenta li fil-kaz odjern ma giex ipprezentat il-kuntratt li bih originarjament John Ellis kien biegh il-proprjeta` lil Albert Falzon Sant Manduca li mbaghad aktar tard jidher li rega' xtara mill-gdid bl-istitut tal-irkupru; li ma giex muri minghand min John Ellis kien akkwista din il-proprjeta` qabel ma kien bieghha lil Albert Falzon Sant Manudca; li ma gietx ipprezentata c-cedola tad-9 ta' April 1947 li permezz taghha John Ellis inqeda

[6] Q.Kos. **Paul Cachia et v. L-Avukat Generali**, deciza 30 Mejju 2014

bil-jedd tal-irkupru; u li ma giex muri li d-dar f'Old College Street bin-numru 42 hija l-istess dar li llum ghandha n-numru 49. Jghidu:

> "F'din il-qaghda, gjaladarba r-rikorrenti fost it-talbiet taghhom qeghdin jitolbu l-pussess lura tal-post numru 49 … ..., u ghalhekk min-natura tagha din it-talba sa certu punt tqarreb hafna lejn l-azzjoni *rei vindicatoria* ghalkemm f' kuntest kostituzzjonali/konvenzjonali, allura …huwa d-dmir tar-rikorrenti li jipprovaw it-titolu taghhom…. Din il-prova jridu jaghmluha billi juru <u>titolu originali</u> li ghandu jirrizulta minn kuntratt ta' akkwist minghand is-sid originali tal-proprjeta'."

47. Min-naha taghhom ir-rikorrenti jirribattu ghal dan l-aggravju billi jghidu li l-azzjoni odjerna ma tistax tigi legalment trattata bhala azzjoni *reivendicatoria*. Huma jiccitaw dak osservat minn din il-Qorti fil-kawza **Victor Gatt et v. Avukat Generali et**, deciza 5 ta' Lulju 201, li kien jittratta xenarju simili ghal dak odjern:

> "… … din l-azzjoni [kostituzzjonali] mhix wahda *rei vindicatoria*, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolika ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-ezitu ta' din il-kawza. Il-qorti qieset li s-socjeta' intimata Maltapost plc tirrikonoxxi li hi tikri din il-proprjeta' minghand ir-rikorrenti, u dan jirrizulta mill-proceduri li hi stess fethet kontra l-awtur tar-rikorrenti quddiem il-Bord li jirregola l-kera, u mill-hlas regolari tal-kera indirizzat lill-istess missier ir-rikorrenti."

48. Ir-rikorrenti jghidu wkoll li bil-fatt biss li l-intimati Griscti u l-awtur fid-dritt taghhom, kien ilu jhallas lil missierhom u sussegwentement lilhom il-kera ghal aktar minn tletin sena, b'mod li allura r-rikorrenti kellhom il-pussess pacifiku, kontinwu, inekwivoku u mhux interrot *ai termini* tal-Artikolu 2107 tal-Kap.16

ghal dan iz-zmien kollu ghandu jwassal ghall-kompiment tal-preskrizzjoni akkwizittiva da parti tar-rikorrent tal-fond *de quo.*

49. Barra minn hekk ir-rikorrenti pprezentaw mar-risposta tal-appell taghhom kopji ta' diversi dokumenti in sostenn tat-titolu taghhom ghall-fond *de quo*.

50. Din il-Qorti tirrileva li - tenut kont tal-kontenut tad-dokumenti esebiti waqt is-smigh tal-kawza, tenut kont li l-kera ilha tithallas lir-rikorrenti u lill-awtur fid-dritt taghhom ghal zmien konsiderevoli, minghajr ma qatt giet sollevata ebda kwistjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti, u tenut kont ukoll li, anke l-intimati Griscti, jirrikonoxxu r-rikorrenti bhala sidien tal-fond, tant li, kif ammess mill-istess Sylvana Griscti kien hemm zmien meta r-rikorrenti kienu f'negozjati mal-konjugi Griscti diretti lejn ir-ripreza tal-fond da parti tal-istess rikorrenti; u tenut kont ukoll li ma rrizultax li qatt saret pretensjoni da parti ta' terza persuna dwar it-titolu tal-fond – dawn il-fatturi jibbastaw sabiex jirradikaw fir-rikorrenti l-legittimazzjoni attiva necessarja biex jesperixxu l-proceduri odjerni.

51. Ghaldaqstant dan l-aggravju huwa nfondat, u jirrazzenta l-fieragh.

<u>Decide</u>

Ghar-ragunijiet premessi tilqa’ l-appell principali u tirrevoka s-sentenza appellata; tordna li l-atti jigu rimessi lill-ewwel Qorti sabiex tittratta u tiddeciedi fuq it-talbiet tar-rikorrenti; tichad l-appell incidentali.

L-ispejjez tal-ewwel istanza ghandhom jibqghu bla taxxa, filwaqt li dawk tal-appell incidentali ghandhom ikunu a karigu tal-Avukat Generali.

< Sentenza Finali >

---------------------------------TMIEM---------------------------------