QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 26 ta' Ġunju, 2020

Numru 2

Rikors Numru 130/18TA

Paul Farrugia (K.I. 374157M)

vs

Avukat Ġenerali

Salvina Grech (K.I. 0466239M)

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Ġuramentat tal-Attur ippreżentat fid-19 ta' Diċembru, 2018 li permezz tiegħu talab is-segwenti:-

(1) "Illi b' kuntratt ta' koncessjoni emfitewtika temporanja tat-8 ta' Gunju 1961 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pellegrini Petit hawn anness u mmarkat bhala **dokument A** in-nannu tal-esponenti ossia Salvatore Farrugia, kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil Salvatore Grech, llum mejjet, u cioe zewg l-intimata Salvina Grech, , il-fond ossia dar numru 3 gja 2, St. Leonard Street, Kirkop, u dan versu s-subcens

annwu u temporanju ta' Lm28 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.

(2) Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fis-7 ta' Gunju 1978 izda a tenur tal-artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta l-intimati konjugi Grech galadarba kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni xorta baqghu jghixu fil-fond taht titolu ta' kera ai termini tal-istess Att XXIII tal-1979.

(3) Illi Salvatore u Vincenza Farrugia mietu f' Ottubru 1975 u fid-19 ta' Marzu 1973 rispettivament.

(4) Illi l-proprjeta' in kwistjoni hija provenjenti mill-eredita' ta' Salvatore Farrugia u l-wirt tieghu ddevolva fuq zewg uliedu illum mejta wkoll ossija Catherine Farrugia, xebba, u Joseph Farrugia, missier ir-rikorrenti stante li iben iehor tan-nannu patern u cioe Reverendu Fr. Leonardo Farrugia kien rrinunzja ghall-wirt tal-mejjet missieru Salvatore Farrugia biex b'hekk il-proprjeta' in kwistjoni pperveniet lil Catherine u Joseph Farrugia f'ishma indaqs bejniethom.

(5) Illi Catherine Farrugia mietet fid-19 ta' Dicembru 2003 u l-wirt taghha ddevolva fuq it-tlett neputijiet taghha Filippa mart Gaetano Attard, Paul Farrugia u Louis Farrugia skont testament tas-26 ta' Marzu 1985 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Raphael Darmanin .

(6) Illi d-dikjarazzjoni causa mortis tal-eredita' tal-mejta Catherine Farrugia gie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni b'kuntratt tad-9 ta' Dicembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar skond **dokument B.**

(7) Illi l-mejjet Joseph Farrugia f'hajtu b'kuntratt ta' donazjoni tad-29 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar iddona nofs indiviz tal-fond in kwistjoni lil uliedu Filippa Attard, Paul Farrugia u Louis Farrugia liema kopja qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala **dokument C.**

(8) Illi b' zewg kuntratti ta' donazzjoni u divizjoni tad-29 ta' Novembru 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar u tal-1 ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary Camilleri Cutajar u kuntratt ta' donazzjoni ta' l-1ta' Marzu 2007 fl-atti tan-Nutar Mary Camilleri Cutajar hawn annessi u mmarkati bhala **dokument C u D**, il-fond in kwistjoni gie assenjat lir-rikorrenti.

(9) Illi kif diga' inghad fit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja, l-intimata u zewgha l-mejjet Salvatore Grech baqghu jokkupaw il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera bil-protezzjoni li giet lilhom moghtija bl-Att XXIII tal-1979 ossia l-Artikolu 12(7) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta li jiddisponi illi: *"meta d-data tat-tmiem tal-enfitewsi tkun data qabel il-21 ta'Ġunju, 1979, id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolugħandhom japplikaw biss jekk l-enfitewta jew il-kerrej,*

skont il-każ, ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħuf'dik id-data u ma japplikawx jekk ikun hekk qed jokkupa d-darskont ftehim li jkun għamel wara li tkun intemmet l-enfitewsi".

(10) Illi l-kera tal-fond fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika baqghet tithallas bir-rata ta' Lm56 fis-sena u dan sakemm dahal in vigore l-Att X tal-2009 meta l-inkwilini Grech bdew ihallsu bir-rata ta' EURO 185 fis-sena u li gie awmentat fl-1ta' Jannar 2013 ghal EURO 200 fis-sena u fl-1ta' Jannar 2016 ghal EURO 203 fis-sena.

(11) Illi dan il-fond kien fond dekontrollat.

(12) Illi minkejja li din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fis-7 ta' Gunju 1978 l-intimati Grech baqghu jirrisjedu fil-fond in kwistjoni stante li kienu cittadini Maltin u din kienet ir-residenza ordinarja taghhom, u din il-fakolta' inghatat lilhom bl-Att XXIII tal-1979 taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju.

(13) Illi effettivament qabel ma dahal fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979, gjaladarba l-fond kien fond dekontrollat huma kienu jippretendu illi fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja l-fond jerga' jigi moghti lilhom battal u l-intimati ma kienux isibu l-protezzjoni tal-ligi kif fuq indikat.

(14) Illi l-antekawza tar-rikorrenti riedu jipprotegu l-proprjeta' taghhom sabiex fit-terminazzjoni tal-koncessjoni emfitewtika temporanja jergghu jiehdu lura hwejjighom minghajr okkupazzjoni.

(15) Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, din is-sitwazzjoni tbiddlet radikalment u l-intimata u zewgha l-mejjet Salvatore Grech gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u l-anqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u dan stante li l-intimati Grech li kienu cittadini Maltin u kienu juzaw il-fond bhala residenza ordinarja taghhom, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

(16) Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnhom gew spossessatat
mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghhom, wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, **dokument A.**

(17) Illi b'dan il-mod, ir-rikorrenti gew mcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghhom, minghajr ma gie moghti lilhom kumpens xieraq ghat-tehid tal-pussess ta' l-istess fond, minkejja l-kuntratti ta' koncessjoni emfitewtika temporanja miftehma bejn l-antekawza tar-rikorrenti u l-intimata Grech u dan qabel id-dhul in vigore tal-Att XXIII ta' l-1979 u infatti l-unika awment possibli kien li tithallas iz-zieda fil-kera skond ir-rata ta' l-inflazzjoni pero' qatt iktar mid-doppju tal-kera wara l-gheluq tal-perijodu emfitewtiku temporanju.

(18) Illi fil-fatt, il-valur lokatizzju ta' l-istess fond, dak iz-zmien ossija fis-7ta' Gunju 1978 u kull 15 il-sena sussegwenti kien ferm oghla minn dak moghti lilhom bl-Att XXIII ta' l-1979 li jigi pruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

(19) Illi fil-fatt skond stima tal-Perit Anton Zammit tas-17ta' Novembru 2018 il-post ghandu valur ta' EURO 275,000 hawn annessa u mmarkata bhala **dokument E.**

(20) Illi minhabba l-impossibilita' tar-rikorrenti biex jiehdu lura l-pussess tal-fond ossia li jergghu jiehdu lura l-fond proprjeta' taghhom id-disposizzjonijiet ta' l-Att XXIII qieghed jilledi d-drittijiet taghhom ta' proprjeta', kif protetti mill-Kostituzzjoni ta' Malta u mill-Konvenzjoni Ewropeja.

(21) Illi huwa ghalhekk huma u l-antekawza minnhom gew pprivati mill-proprjeta' taghhom stante illi skond il-principji stabbiliti mill-Konvenzjoni Ewropeja, l-principju tal-legalita' jippresupponi illi l-applikazzjoni tal-provvedimenti tal-ligi domestika, ghandhom ikunu sufficjentement accessibli, precizi u li wiehed ghandu jistenna fi stat demokratiku fl-applikazzjoni taghhom – vide **Broniowski vs. Poland (GC)** no. 31443/96, 147, ECHR 2004-V and **Saliba vs. Malta**, no. 4251/02, 31, 8 November, 2005 u **Amato Gauci vs. Malta** – Applikazzjoni Nru. 47045/06 deciza fl-15 ta' Settembru, 2009.

(22) Illi fic-cirkostanzi, meta l-antekawza tar-rikorrenti ftiehem fuq koncessjoni emfitewtika temporanja huwa qatt ma kellu jippretendi illi b'legislazzjoni ta' l-Att XXIII ta' l-1979, il-Gvern ta' Malta kellu jghaddi Ligi li juzurpalu id-dritt tieghu ta' liberu trasferiment ta' proprjeta' mhux skond il-ftehim raggunt u jaghti dritt ghar-renova tal-lokazzjoni lill-inkwilini mhux taht kondizzjonijiet gusti billi jimponilu li jircievi kera irrizorja mhux skond is-suq u li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond, liema ligi ghalhekk ma krejatx bilanc tar-rekwizit tal-principju ta' proporzjonalita iktar u iktar meta l-koncessjoni emfitewtika temporanja skadiet qabel ma dahlet in vigore l-istess ligi pero' minkejja dan, il-ligi pprotegiet lill-intimati Grech fl-inkwilinat impost fuq is-sidien ossija l-antekawza tar-rikorrenti liema sitwazzjoni baqghet treggi sal-gurnata tallum.

(23) Illi principju massimu li ghandu jigi segwit, hu li l-individwu m'ghandux jigi assoggettat ghal legislazzjoni li huwa ma setax jipprevedi li ggib toqol u telf ezagerat ukoll fil-kumpens li ghandu jircievi ghat-tehid effettiv tal-proprjeta' tieghu kif gara f'dan il-kaz. – Vide **Sporrong and Lonroth vs. Sweden** (1982), 69-74 u **Brumarescu vs. Romania** (GC) no. 28342/95, 78, ECHR 1999-VII u **Spadea and Scalabrino vs. Italy**, deciza fit-28 ta' Settembru, 1995, 33, Series A no. 315 – B u **Immobiliare Saffi vs. Italy** (GC) no. 22774/93, 54, ECHR 1999-V and Broniowski - 151) .

(24) Illi konsegwentement a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja, gialadarba kien hemm ksur ta' l-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-intimati handhom ihallsu kumpens biex ikun hemm sodisfazzjon gust lir-rikorrenti ghal hsara minnu sofferti.

(25) Illi ghalhekk ir-rikorrenti huma intitolati ghal kumpens minhabba t-telf fil-kontroll, uzu u tgawdija tal-proprjeta' tieghu minn meta huwa ma setax jiehu lura l-proprjeta' tieghu minhabba l-legislazzjoni intavolata bl-Att XXIII ta' l-1979 u dan mill-31 ta' Lulju, 1990 – Vide Kingsley vs. The United Kingdom (GC) no. 35605/97, 40, ECHR 2002-IV; Runkee and White vs. The United Kingdom - Nos. 42949/98 u 53134/99, 52, deciza fl-10 ta' Mejju, 2007; Akkus vs. Turkey – deciza fid-9 ta' Lulju, 1997, Reports 1997-IV, 35; Romanchenko vs. Ukraine – No. 5596/03, 22 ta' Novembru, 2005, 30, *unpublished;* Prodan vs. Moldova – No. 49806/99, 73, ECHR 2004-III (*extracts); Ghigo vs. Malta – No. 31122/05, 20,* deciza 17 ta' Lulju, 2008; u Zammit and Attard Cassar vs MALTA deciza fit-30a' Lulju 2015 mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem.

(26) Illi barra minn hekk il-Prim Awla tal-Qorti Civili, Sede Kostituzzjonali fil-kawza **"Rose Borg vs Avukat Generali et" deciza fil-25 ta' Frar 2016 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-11 ta' Lulju 2016" deciza mill-Prim Awla tal-Qorti Civili fid-29ta' Novembru 2018** iddecidiet illi f'kaz simili bhal dan meta giet iffirmata koncessjoni emfitewtika temporanja s-sidien ma setghu qatt jipprevedu l-piz eccessiv li kienu ser ikomplu jerfghu mat-trapass ta' kwazi 37 sena. Isegwi ghalhekk illi l-attui rikorrenti ma jistax jigi kkunsidrat illi rrinunzja inkondizzjonatament b'mod indefinit u perpetwu ghad-dritt ta' tgawdija tal-proprjeta' taghhom, b'sagrificcju lejn l-interess generali socjali li fir-realta' tali interess m'ghadux ireggi tul il-milja taz-zmien.

(27) Illi r-rikorrenti jhossu illi fir-rigward taghhom gie miksur l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja u onsegwentement ghandu jithallas kumpens a tenur ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja (vide **Cassar vs MALTA no. 50570/13 deciza mill-Qorti Ewropea ghad-Drittijiet tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018**) u **Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018 mill-Qorti Ewropea** stante illi huma gew ipprivati, minghajr ma nghataw kumpens gust ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom u cioe' tal-fond 3 gja 2 St.Leonard Street, Kirkop minhabba d-disposizzjonijiet ta' l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979.

(28) Illi huma ghandhom jircievu sia danni pekunjarji kif ukoll non pekunjarji f'ammonti sodisfacenti ghat-telf taghhom kif gie deciz fil-kawza **"Albert Cassar vs MALTA deciza mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fit-30 ta' Jannar 2018** u **Franco Buttigieg & Others vs MALTA deciza fil-11ta' Dicembru 2018**

(29) Illi l-kawza odjerna qeghdha tigi limitata ghall-effetti taghha sal-31ta' Dicembru 2017.

GHALDAQSTANT ir-rikorrrenti jitolbu bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna u ghar-ragunijiet premessi jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:

1. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif

emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Grech u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom .

2. **Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom 3 gja 2 St.Leonard Street, Kirkop bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

3. **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijietta'l-AttXXIIIta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

4. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

5. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat Generali jhallsu l-istess kumpens u danni likwidati .

Bl-ispejjez u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-Konvenut Avukat Ġenerali ppreżentata fil-25 ta' Jannar 2019 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li qed jigi allegat li bit-thaddiem tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XXIII ta` l-1979 qed jilledi d-drittijiet fondamentali taghhom ghat-tgawdija tal-proprjeta` in kwistjoni kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Kap 319.

2. Illi l-esponent jirrespingi dawn l-allegazzjonijiet bhala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jigi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda agir ta' l-esponenti ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti

3. Illi preliminarjament jigi eccepit li r-rikorrent ma ezawriex r-rimedji ordinarji disponibbli ghalih u cioe` proceduri quddiem ir-Rent Arbitration Board li hemm pendenti u li ghadhom mhux decizi. Ghaldaqstant huwa opportun illi dina l-Onorabbli Qorti tiddeklina milli tezercita l-poteri taghha taht il-Kapitolu IV tal-Kostituzzjoni u dan ai termini tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni u l-*proviso* ghall-Artikolu 4 (2) tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta *stante* l-ezistenza ta` mezzi ordinarji ta` rimedju.

4. Illi ir-rikorrenti ghandu jgieb prova tat-titolu li fuqu qed jibbaza l-azzjoni odjerna;

5. Illi fil-mertu jigi umilment rilevat li, kif jghid ir-rikorrent istess fir-rikors promotur, l-koncessjoni emfitwtika in kwistjoni ghalqet fis- 7 ta` Gunju 1978 u ghalhekk qabel ma dahal in vigore l-att XXIII tal-1979. Dak iz-zmien l-intimata Grech u zewgha baqghu jirrisjedu fil-fond mhux bis-sahha tal-artikolu 12 tal-Kap 158 izda ghaliex l-antenati tar-rikorrenti volontarjament iddecidew li jaghtu il-fond b`kera lil Grech u dan kif ser jigi ppruvat fis-smigh tal-kawza. Mela allura m`ahniex qed nitkellmu fuq kirja sfurzata minhabba t-thaddiem tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta` Malta. Wara s-7 ta` Gunju 1978 hadd mir-rikorrenti jew l-antenati tieghu ma ghamel xi ilment dwar din kera.

6. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespsot qed jigi umilment rilevat ukoll li fi kwalunkwekaz l-Att XXIII ta` l-1979, li bih gie introdott l-artikolu 12 tal-Kap 158, jikkostitwixxi ligi *ad hoc* li l-iskop indiskuss taghha kien illi fl-interess generali jizgura akkomodazzjoni ghal diversi persuni li effettivament kienu ser jigu zgumbrati minn djarhom, fi skala pjutost konsiderevoli. Dan ifisser li tali artikolu tal-ligi ma jikkostitwix tehid forzuz tal-proprjeta jew tehid obligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni Ewropeja. Illi sabiex wiehed jitkellem fuq tehid sforzuz jew obbligatorju, persuna trid tigi svestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta, meta fil-kaz odjern l-istat sempliciment irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, liema sitwazzjoni kienet inholqot sussegwentement ghal interpretazzjonjiet tal-Qrati Maltin ghal Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, minghajr pero ma ppregudika d-drittijiet tar-rikorrenti quo proprjetarji tal-fond de quo;

7. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgha fl-apprezzament ta` htigijiet socjali tal-pajjiz u fl-ghazla tal-mizuri li ghandhom jittiehdu sabiex jigu ndirizzati dawk il-htigijiet socjali, specjalment f`kazijiet fejn dawk il-mizuri huma tali li jikkontrollaw l-uzu tal-proprjeta` u mhux jcahhdu lis-sid mill-proprjeta`. Tali diskrezzjoni m`ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragonevoli;

8. Illi inoltre` u minghajr pregudizzju ghas-suespost meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens ta' l-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq. Il-Qorti Ewropeja stess fil-gurisprudenza taghha fosthom fil-kaz ta` ***Amato Gauci v. Malta*** rrikonoxxiet li *State control over level of rent falls into a sphere subject to a wide margin of appreciation by the State, and its application may often cause significant reductions in the amount of rent chargeable.* Illi l-awment tal-kera kif kontemplat taht l-artikolu 12 jilhaq il-bilanc bejn l-interess generali u dak tal-privat ghaldaqstant mhux il-kaz li wiehed jitkellem fuq kumpens mhux xieraq (Philip Amato Gauci v. Avukat Generali et, Rik. Nru. 37/01FS, deciza fis-26 ta' Mejju 2006;

9. Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost anke jekk fil-kaz odjern jirrizulta li l-kera dovuta lir-rikorrenti hija inferjuri ghall-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-Istat li jillegisla fil-kuntest ta` mizuri socjali;

10. Illi jsegwi ghalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-kaz odjern din l-Onorabbli Qorti m`ghandiex tevalwa din l-ligi fil-kuntest principalment ta` spekulazzjoni tal-proprjeta` imma ghandha tiskrutinja u tapplika l-ligi fil-qafas aktar wiesgha u cioe` mill-aspett tal-proprozjonalita` fid-dawl tar-realta` ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali;

11. Illi dejjem minghajr pregudizzju ghas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jigi kontestat, l-esponent jirrileva li fic-cirkostanzi tal-kaz, dikjarazzjoni ta` ksur hija sufficjenti u ma hemmx lok ghar-rimedji ohra mitluba mir-rikorrenti;

12. Illi jigi enfasizatt li fil-kazijiet ***Amato Gauci v. Malta, Saliba v. Malta u Ghigo v. Malta*** il-Qorti Ewropeja kienet waslet ghal konkluzjoni li kien hemm sproporzjonalita` u tqassim mhux xieraq tal-pizijiet u l-beneficcji biss f`dawk il-kazijiet u f`dawk ic-cirkostanzi partikolari u allura ma stabbilew ebda principju universali. Id-decizjonijiet ikkwotati mir-rikorrenti jikkostitwixxu stat biss fil-konfront tal-partijiet f`dawk il-kazijiet partikolari.

13. Illi mis-suespost isegwi li ma hemm ebda ksur ta' l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni jew l-Artikolu 1 ta' Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

14. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Ghaldaqstant ma hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti ghandha tichad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha tar-rikorrenti bhala infondati fil-fatt u fid-dritt.

Bl-ispejjez.”

Rat ir-Risposta tal-Konvenuta Salvina Grech preżentata fil-25 ta’ Jannar, 2019 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

“1) Fl-ewwel lok, tecepixxi li r-rikorrent naqas milli jezercita r-rimedji ordinarji moghtija mil-ligi qabel ma intavola proceduri kostituzzjonali.

2) Illi r-rikorrent, fl-istess gurnata li intavola dawn il-proceduri intavola wkoll rikors iehor quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Paul Farrugia vs Salvina Farrugia et (rik Numru 232/18 JD mhux appuntata) li permezz tieghu ir-rikorrent talab li l-bord jistabilixxi l-quantum tal-kera

li ghandha thallas ai termini tal-Kap 158 u dan kif emendat bis-sahha tal-Att XXVII tas-sena 2018.

3) Illi r-rikors huwa improponibbli stante li huwa msejjes fuq ligi illi giet emendata estensivament u dan kif se jigi trattat waqt is-smigh tal-kawza.

4) Illi l-intimata ma hiex il-legittimu kontradittur in rigward it-tieni, tielet, ir-raba u l-hames talba fir-rikors promotur.

5) Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, u in risposta ghall-ewwel talba il-kirja li tgawdi minnha l-esponenti hija kirja protetta bil-ligi u dan kif regolata mill-Kap 69 u mhux mill-Kap 158 kif allegat mir-rikorrent stante li l-kirja ma inghatatx *ope legis* bis-sahha tal-Kap 158 izda hija kirja li giet kontrattata bi qbil bejn ill-partijiet liema qbil sehh fis-sena 1978 u dan qabel ma' dahal fis-sehh l-Att XXIII tas-sena 1979 u dan kif se jigi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawza.

6) Illi minghajr pregudizzju ghal dak gia eccepit, l-intimata qed tgawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-ligi u li hija aggixxiet skond il-ligijiet vigenti matul it-terminu tal-kirja u ghalhekk ma tistax twiegeb ghal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali.

7) Illi minghajr pregudizzju ghal dak eccepit, il-Kap 158 huwa mahsb li jilhaq bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u d-drittijiet tal-inkwilin.

8) Illi ghalhekk, it-talbiet tar-rikorrenti ghandhom jigu michuda bl-ispejjez.

9) Salv eccezzjonijiet ulterjuri."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tas-16 ta' Jannar, 2020 fejn il-kawża tħalliet għal-lum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. L-Attur huwa sid tal-fond numru 3 gja 2, St. Leonard Street, Kirkop.

2. L-awtur tal-Attur, nannuh Salvatore Farrugia, kien għadda dan il-fond lil Salvatore Grech, ir-raġel tal-konvenuta Salvina Grech, permezz ta' att ta' konċessjoni emfitewtika temporanja datata 8 ta' Ġunju 1961 (ara Dok A a' fol 10). Il-konċessjoni emfitewtika kienet għall-żmien 17-il sena mid-data tal-att imsemmi. Iċ-ċens kien ta' tmienja u għoxrin lira (LM28) fis-sena.

3. Salvatore Farrugia beda jirrisjedi fil-fond imsemmi wara li iżżewweġ lill-Konvenuta. Huwa baqa' jirrisjedi fih flimkien ma martu u ż-żewġt uliedu sakemm miet fis-sena 1977 (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 148), jiġifieri sena qabel l-iskadenza tat-terminu ta' sbgħatax -il sena. Martu u ż-żewġt uliedu baqgħu jirrisjedu fil-fond imsemmi anke wara l-iskadenza ta' dan it-terminu. Jirriżulta li waħda minn ulied il-Konvenuta iżżewġet u telqet mill-fond imsemmi fis-sena 1988 (ara affidavit ta' Mary Grace Zammit a' fol 82) filwaqt li l-konvenuta Salvina Grech għadha tirrisjedi hemmhekk sal-llum (ara affidavit ta' Salvina Grech a' fol 83). Mhux magħruf jekk it-tieni bint tal-konvenuta għadhiex ukoll tirrisjedi f'dan il-fond.

4. L-Attur isostni li l-konvenuta baqgħet tokkupa l-fond ope legis b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-emendi introdotti fil-Kap. 158 bl-Att XXIII tal-1979, preċiżament l-artikolu (7) (ara premessa 2 a' fol 2).

5. Il-kera tal-fond baqgħet titħallas mill-konvenuta ai termini tal-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu

13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa issa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

6. L-ammonti li kienu hekk jitħallsu huma imniżżla fil-premessa 10 tar-rikors promotur. Dawn ma ġewx kontestati u huma s-segwenti:

"l-kera tal-fond fit-terminzzjoni tal-konċessjoni emfitewtika baqgħet titħallas bir-rata ta' LM56 fis-sena u dan skemm daħal in vigore l-Att X tal-2009 meta l-inkwilini Grech bdew iħallsu bir-rata ta' EURO 185 fis-sena u li ġie awmentat fl-1 ta' Jannar 2013 għal EURO 200 fis-sena u fl-1 ta' Jannar 2016 għal EURO 203 fis-sena".

7. Jirriżulta li din il-proprjetá ġiet dekontrallata fl-10 ta' Ġunju 1978 (ara dok F a' fol 64).

8. Jidher li l-attur istitwixxa ukoll kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ai termini tal-artikolu 12 kif promulgat bl-Att XXVII tal-2018 (ara paragrafu 22 tal-affidavit tal-attur a' fol 63).

<u>Punti ta' Liġi</u>

9. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. L-Attur qed jilmenta li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif imdaħħal bis-saħħa tal-Att XXIII tal-1979, b'mod partikolari is-sub-inċiż (2), qed jivvjola d-dritt tiegħu għat-

tgawdija tal-fond 3 gja 2 St. Leonard Street, Kirkop sanċit fl-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

10. Dan għaliex bl-emendi f'dan l-artikolu 12 tal-Kap. 158, huwa ġie inabilitat milli jieħu lura f'idejh il-pussess tal-fond imsemmi wara t-terminazzjoni tal-konċessjoni sub-emfitewtika temporanja. Dan magħdud mal fatt li l-kera li qed jirċievi kalkolata skont l-artikolu 13 tal-istess Kap u sussegwentement skont l-artikolu 1531Ċ li daħħlet fis-seħħ bl-Att X tal-2009 kif emendatat bl-Att V tal-2010, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond matul is-snin mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni sub-emfitewtika. L-Attur jilmenta li b'dan il-mod huwa qed iġorr piż sproporzjonat u nġust meta mqabbel ma' dak li jistħoqqlu l-inkwilina intimata.

11. Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet fil-Kap. 158 emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12.

12. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocoll tal-Konvenzjoni ġie kostantament interpretat mill-Qorti Ewropea kif ġej:

"Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and

enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, 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 and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among other authorities, *James and Others v. the United Kingdom*, 21 February 1986, § 37, Series A no. 98; and *Beyeler v. Italy [GC],* no. 33202/96, § 98, ECHR 2000-I)." (**Zammit and Vassallo v. Malta; Applikazzjoni numru 43675/16, 28 ta' Mejju 2019).**

13. Il-Qorti Ewropea stabbilit għalhekk li l-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera għalkemm legali u magħmulin għal skop leġittimu fl-interess ġenerali, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-proprjetá tal-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-ewwel Protokoll. Iżda dan l-indħil ikun konformi ma' dan l-artikolu biss meta jkun wieħed legali, magħmul għal skop leġittimu fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ ġust bejn l-interess ġenerali tal-komunitá u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu:

"43. The Court reiterates that in order for an interference to be compatible with Article 1 of Protocol No. 1 it must be lawful, be in the general interest and be proportionate, that is to say it must strike 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 (see, among many other authorities, *Beyeler v. Italy* [GC], no. 33202/96, § 107, ECHR 2000-I, and *J.A. Pye (Oxford) Ltd and J.A. Pye (Oxford) Land Ltd v. the United Kingdom* [GC], no. 44302/02, § 75, ECHR 2007-III)." (**Cassar v. Malta, applikazzjoni numru 50570/13, 30 ta' April 2018**)

14. Fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kif emendati bl-Att XXII tal-1979, inkluż għalhekk l-artikolu 12(2), il-Qorti Ewropea dejjem sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-istess emendi jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust. Dan ifisser li tali nterferenza ikkawżata b'dawn l-emendi ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu minħabba raġunijiet segwenti li huma wkoll indikati mill-atturi fil-premessi:

"41. The Court notes that it has found in plurality of cases against Malta concerning the same subject matter that, despite the considerable discretion of the State in choosing the form and deciding on the extent of control over the use of property in such cases, having regard to the low

rental value which could have or was received by the applicants, their state of uncertainty as to whether they would ever recover the property (despite more recent amendments), the lack of procedural safeguards in the application of the law and the rise in the standard of living in Malta over the past decades, a disproportionate and excessive burden was imposed on the applicants who were made to bear most of the social and financial costs of supplying housing accommodation (see *Amato Gauci*, cited above, § 63; *Anthony Aquilina v. Malta*, no. 3851/12, § 67, 11 December 2014; and *Cassar v. Malta*, no. 50570/13, § 61, 30 January 2018). In those cases the Court found that the Maltese State had failed to strike the requisite fair balance between the general interests of the community and the protection of the applicant's right of property and that there had thus been a violation of Article 1 of Protocol No.1 to the Convention." (**Buttigieg and Others v. Malta**, **applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018).**

15. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu f'żewġ xenarji:

(1) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien qabel ma daħlu fis-seħħ dawn l-emendi bis-saħħa tal-Att XXII ta' l-1979 u għaldaqstant is-sid ma setax ikun konsapevoli bl-effetti li kienet se ġġib magħha tali konċessjoni minħabba d-dħul fis-seħħ tal-emendi msemmija. Dan huwa preċiżament il-każ tal-lum (ara ad eżempju **Joseph Darmanin vs Avukat Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif**

konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata).

(2) fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret fiż-żmien wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi biss meta s-sidien ma kienux ħielsa jagħżlu mod ieħor allavolja kienu konsapevoli bl-effetti tal-emendi imsemmija (ara per eżempju **Victor u Carmen Portanier vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali, 29 ta' April 2016**) .

16. Il-Qorti Ewropea iżda sabet li l-artikolu 12 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni mingħajr kwalifika anke meta konċessjoni emfitewtika tkun saret fi żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIII ta' l-1979. Dan ifisser li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 jivvjola l-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni anke fejn il-konċessjoni emfitewtika tkun saret wara l-emendi tal-1979, irrispettivament jekk is-sid kienx jew le ħieles li jagħżel mod ieħor (**Buttigieg and Others v. Malta**, applikazzjoni numru 22456/15, 11 ta' Diċembru 2018). Il-Qrati tagħna diġa bdew isegwu din il-pożizzjoni (ara J&C Properties Limited vs Avukat Ġenerali, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali, 9 ta' Lulju 2019).

17. Għal dak li jirrigwarda l-interpretazzjoni tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Qrati tagħna ġibdu żewġ linji ġurisprudenzjali: dik kwotata mill-Avukat Ġenerali fin-nota ta' sottomissjonijiet (a' fol 1 sa 4) li teżenta l-liġijiet għall-kontroll ta' użu u tgawdija ta' propjetá mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni (ara **wkoll Benjamin Testa et vs l-Avukat**

Ġenerali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Mejju 2019 u l-każistika hemm kwotata) u dik iktar prevalenti u riċenti li "*Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni*" (**Rose Borg vs. Avukat Ġenerali et, Qorti Kostituzzjonali,11 ta' Lulju 2016; ara Joseph Darmanin vs. Avukat Generali et, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 30 ta'Ottubru 2018 kif konfermata fis-sostanza tagħha mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju 2019** u l-każistika hemm kwotata).

Konsiderazzjonijiet

18. Qabel ma din il-Qorti tidhol fis-sustanza tal-mertu li ghandha quddiemha fid-dawl tal-pronunzjamenti ermenewtici fuq imsemmija, għandha l-ewwel tqis il-ħames eċċezzjoni sollevata mill-intimata Salvina Grech u l-ħames eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat Ġenerali rigward liema provvediment tal-liġi jirregola l-kera tal-fond mertu tal-kawża odjerna. Jekk il-Qorti ssib li dawn l-eċċezzjonijiet jimmeritaw li jkunu milqugħa jkun ifisser li din il-Qorti ma jkunx jeħtieġilha li tikkonsidra l-mertu fih innifsu.

19. Permezz tal-ħames eċċezzjoni tagħha, il-Konvenuta tinsisti li l-kirja li hija tgawdi minnha hija waħda protetta bil-liġi taħt il-Kap. 69 u mhux taħt il-Kap. 158. Dan għaliex "*l-kirja ma ingħatatx ope legis bis-saħħa tal-Kap 158 izda hija kirja li giet kontrattata bi qbil bejn il-partijiet liema qbil seħħ fis-*

sena 1978 u dan qabel ma' daħal fis-seħħ l-Att XXIII tas-sena 1979" (ara eċċezzjoni numru 5 a' fol 56).

20. Il-Qorti ma taqbilx ma din l-eċċezzjoni. Kif ġia senjalat supra, dan il-fond ġie dekontrallat fl-10 ta' Ġunju 1978 ai termini tal-artikolu 3 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta (ara dok F a' fol 64). Isegwi li kwalunkwe ftehim ta' kera li seta' ġie kontrattat bejn il-konvenuta Salvina Grech u l-awtur tal-attur huwa eskluż mill-liġijiet speċjali tal-kera, jiġifieri mil-Kap. 69 u Kap. 116 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan ai termini ta' l-artikolu 5 tal-Kap. 158 fejn jesprimi li "*id-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera ma għandhom jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mil-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skont id-disposizzjonijiet tal-artikolu 3*".

21. Mill-irċevuti annessi mal-affidavit tal-Konvenuta Salvina Grech joħroġ li l-ewwel kirja tħallset fid-9 ta' Ġunju 1978, jiġifieri ġurnata biss qabel mal-fond ġie hekk dekontrollat (ara Dok D. A' fol 103). Dan tixhdu wkoll Salvina Grech fl-affidavit tagħha a' fol 83 paragrafu 5. Jista jingħad għalhekk li l-kera tal-fond ġiet dekontrollata mill-liġijiet speċjali msemmija sa mil-bidu tagħha. Dan ifisser li l-istess hija bla dubju regolata taħt il-Kap. 158.

22. Il-Qorti għalhekk sejra tiċħad il-ħames eċċezzjoni tal-konvenuta Salvina Grech u sejra tgħaddi biex tqis il-ħames eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali.

23. Permezz ta' din l-eċċezzjoni l-Avukat Ġenerali jinsisti li fiż-żmien meta għalqet il-konċessjoni emfitewtika in kwistjoni, "*l-intimata Grech u żewġha baqgħu jirrisjedu fil-fond mhux bis-saħħa tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 iżda għaliex l-antenati tar-rikorrenti volontarjament iddeċidew li jagħtu il-fond b'kera lil Grech... . Mela allura m'aħniex nitkellmu fuq kirja sfurzata minħabba t-tħaddiem tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta.*"

24. L-Attur minn naħa tiegħu isostni li l-konvenuta baqgħet tokkupa l-fond ope legis b'titolu ta' kera bis-saħħa tal-emendi introdotti fil-Kap. 158 bl-Att XXIII tal-1979 abbażi tal-artikolu 12(7) (ara premessa 2 a' fol 2).

Dan l-artikolu jiddisponi kif ġej:

"*Meta d-data tat-tmiem tal-enfitewsi tkun data qabel il-21 ta' Ġunju, 1979, id-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan l-artikolu għandhom japplikaw biss jekk l-enfitewta jew il-kerrej, skont il-każ, ikun għadu jokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data* ***u ma japplikawx jekk ikun hekk qed jokkupa d-dar skont ftehim li jkun għamel wara li tkun intemmet l-enfitewsi.***" (sottoliner tal-Qorti).

25. A tenur ta' dan is-subartikolu 7 tal-artikolu 12, l-attur qed iqis bħala applikabbli dak dispost fis-sub-artikoli ta' qabel tal-istess artikolu 12 għaliex meta daħal in vigore l-att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju 1979, il-konvenuta kienet għadha qed tokkupa d-dar bħala r-residenza ordinarja tagħha.

26. L-Attur fil-fatt qed jitlob lil din il-Qorti tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tiegħu l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12, partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-att XXIII ta' l-1979 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, jivvjola d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni sanċiti fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.

27. Iżda l-artikolu 12(7) tal-Kap. 158 jesprimi ċar li s-subartikoli ta' qabel "*ma japplikawx jekk* [l-enfitewta] *ikun hekk qed jokkupa d-dar skont ftehim li jkun għamel wara li tkun intemmet l-enfitewsi.*"

28. Li sar ftehim verbali ta' kera bejn il-konvenuta Salvina Grech u l-Awtur tal-attur jumejn wara li ntemmet l-enfitewsi ġie pruvat mill-konvenuta permezz tal-irċevuti annessi bħala Dok D a' fol 103. L-Attur jikkontesta dan fil-paragrafu 12 tal-affidavit tiegħu (a' fol 62). F'dan il-paragrafu l-Attur bħal donnu jagħti x'jifhem li kien jaf x'xorta ta' ftehim intlaħaq tant li jgħid "aħna konna ħallejnihom għal ftit żmien għixu fil-post".

29. B'dana kollu fiż-żmien li sar il-ftehim, jiġifieri fis-sena 1978, l-Attur l-anqas kien biss is-sid tal-fond in kwistjoni. Huwa sar sid ta' nofs indiviż tal-fond fid-29 ta' Novembru 2004 u tan-nofs indiviż l-ieħor fl-1 ta' Marzu 2007 (ara att ta' ta' donazzjoni a' fol 32 u att ta' diviżjoni a' fol 45 sa 46). L-Attur, jekk qatt, seta' biss ikun jaf x'għadda bejn il-konvenuta u l-awturi tiegħu kieku ġie b'xi mod infurmat minnhom, jiġifieri missieru Joseph u zitu

Catherine Farrugia, ħaġa li ma tirriżultax mill-atti. Fil-fatt meta mistoqsi in kontro-eżami l-Attur wieġeb is-segwenti:

"**Dr. Elaine Degiorgio:** ...*Inti konxju, l-ewwel ħaġa int kont preżenti meta ġiet Salvina Grech bl-aħħar pagament tagħha taċ-ċens fis-7 ta' Ġunju meta għalaq iċ-ċens, fis-7 ta' Ġunju, meta għalaq iċ-ċens, fis-7 ta' Ġunju tan-1978?*

Xhud: *Le.*

Dr. Elaine Degiorgio: *Le. Min kien hemm preżenti?*

Xhud: *Ma niftakarx, nimmaġina l-papa jien.*

Dr. Elaine Degiorgio: *L-isem tal-papa?*

Xhud: *Nimmagina li Joseph Agius*.

Dr. Elaine Degiorgio: *Joseph Agius.*

Xhud: *Nimmagina jien.*

Dr. Elaine Degiorgio: *All right. Inti konxju ta' xi ftehim li seta' kien hemm bejn Joseph Farrugia, bejn il-papa u Salvina Grech meta ingħalaq iċ-ċens tan-1978?*

Xhud: *Lanqas le."* (ara xhieda 'a fol 151 sa 152)

30. Meta l-Attur għid li kienu ħallewhom għal ftit zmien joqogħdu fil-post bħal donnu ried jagħti x'jifhem li l-awturi tiegħu kienu qegħdin jagħmlu hekk b'tolleranza. Iżda l-kwantita' ta' riċevuti esebiti, wara li għalaq iċ-ċens, jindikaw mod ieħor. Jindikaw, li l-awturi tal-Attur **riedu** jagħtu titolu lill-konvenuta. Meta ħarġu l-ewwel riċevuta, l-għada li għalaq iċ-ċens, ċioe'

fid-9 ta' Ġunju 1978, u meta kienet għadha ma tesistix il-liġi inkwistjoni, hija riflessjoni ta' dan (ara fol 103 Dok D). Anke ir-ricevuta fiha nnifsiha, u ħafna oħrajn warajha, jindikaw li riedu joħolqu kirja, tant li ma baqgħux jużaw il-kelma ċens. Iġifieri l-awturi tal-Attur kienu aktar minn konsapevoli li ser joħolqu kirja, anke qabel ma daħlet il-liġi.

Artiklu 2 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta jiddisponi hekk:

"kirja" tinkludi -

(a) kull konċessjoni enfitewtika jew sub-enfitewtika għal żmien ta' mhux iżjed minn sittax-il sena;

(b) minkejja kull patt kuntrarju, kull ftehim li bis-saħħa tiegħu xi persuna ġiet imqiegħda f'xi dar ta' abitazzjoni minħabba fi ħlas perijodiku rikorrenti; u

(ċ) kull ftehim ieħor li bih xi dritt reali jew personali fuq xi dar ta' abitazzjoni, liema dritt jinkludi dak ta' okkupazzjoni ta' dik id-dar ta' abitazzjoni, jingħata b'titolu oneruż jew kommutattiv għal xi żmien, kemm jekk dak iż-żmien jiġi stabbilit billi tissemma xi ġurnata speċifikata jew kemm jekk jista' jiġi stabbilit b'riferenza għal xi ġrajja futura li tkun żgura jew li ma tkunx żgura;".

31. Issa ma għandu jkun hemm ebda dubbju li r-ricevuti esebiti li jindikaw li l-awturi tal-Attur kienu qegħdin jirċievu kera żgur jaqgħu fid-definizzjoni taħt (b) jew (c) tad-definizzjoni imsemmija. Kirja li għandha l-effetti tagħha u iġġib il-konsegwenzi legali kif prospettati taħt il-Kap 158 tal-liġijet ta' Malta u dan kif ser ikun osservat aktar 'l quddiem.

32. Dan jfisser, li zgur għas-sena 1978, ma kien hemm ebda liġi li kienet tikkonstringihom jagħmlu dan. Isegwi għalhekk li, in virtù ta' dak espress fl-imsemmi artikolu 12(7) tal-Kap 158, il-kirja tal-fond de quo ma hijiex regolata bl-artikolu 12(2) tal-istess Kap. Dan peress li, ladarba sar ftehim lokatizzju wara li ntemmet l-enfitewsi, d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 12 ma humiex dawk applikabbli għall-każ odjern. Dan aktar u aktar meta fil-mument li skadiet il-koncessjoni kien diga' fond dekontrollat. Dan premess fir-rikors promotur mill-Attur fil-ħdax il-premessa tiegħu. Il-posizzjoni ta' sidien ta' fondi dekontrollati ma hiex regolata mill-artiklu 12, iżda minn artikolu 5 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta.

33. Ladarba l-ilment kostituzzjonali huwa bbażat fuq leżjoni ta' dritt ikkawżata minn artikolu 12(2) tal-Kap tal-liġijiet ta' Malta, il-Qorti hija prekluża milli tqis it-talbiet attriċi. Tabilħaqq il-Qorti tara li l-ħames eċċezzjoni tal-Avukat Ġenerali hija fondata fid-dritt inkwantu l-konċessjoni emfitewtika skadiet qabel ma daħlet fis-seħħ il-liġi attakkata u dan sa fejn jirrigwarda l-ilment kif ibbażat fuq artikolu 12(2) tal-istess liġi.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-konvenuta Salvina Grech.

Tilqa' l-ħames eċċezzjoni tal-konvenut Avukat Ġenerali.

Tiċħad it-talbiet attriċi.

Bl-ispejjeż jitħallsu mill-attur Paul Farrugia.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur