QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(GURISDIZZJONI KOSTITUZZJONALI)

S.T.O. PRIM IMHALLEF MARK CHETCUTI

Illum l-Erbgha, 18 ta' Novembru 2020

Numru 1

Rikors Nru. 195/2019

L-Avukat Dottor Umberto Borg Cardona

vs

L-Avukat tal-Istat u Grace Farrugia

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti tas-7 ta' Ottubru 2019 li jghid hekk:

1. Illi r-rikorrent huwa proprjetarju tal-mezzanin bin-numru ufficjali tnejn u tmenin (82) gia bin-numru sebgha u hamsin ittra D (57D), Triq il-Kbira (Main Street), gia Strada Reale, San Giljan, sovrappost ghal beni ta' terzi, soggett ghac-cens ta' zewg ewro u tlieta u tletin centezmu ta' ewro (€2.33) ekwivalenti ghal lira Maltija (Lm1) pagabbli lill-Ufficcju Kongunt.

2. Illi l-intimata Grace Farrugia tokkupa l-fond hawn fuq imsemmi b'titolu ta' kera wara illi l-fond gie allokat lilha b'kirja fl-erbgha u ghoxrin (24) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sebgha u tmenin (1987) [kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. A] wara illi l-istess fond kien gie rekwizizzjonat permezz tal-ordni ta' rekwizizzjoni numru tnax-il elf mija tlieta u sebghin (12,173) mahruga fit-tlieta u ghoxrin (23) ta' Frar tas-sena elf disa' mija sebgha u tmenin (1987) [kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. B].

3. Illi l-fond fuq imsemmi kien derekwizizzjonat fid-disgha u ghoxrin (29) ta' Settembru tas-sena elfejn u sitta (2006) kif jirrizulta minn ittra mahruga mill-Awtorita tad-Djar fit-tnejn u ghoxrin (22) ta' Ottubru tas-sena elfejn u ghaxra (2010) [kopja hawn annessa u mmarkata bhala Dok. C] izda l-intimata qeghda ggedded il-kirja bis-

sahha tal-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta billi l-kirja tirrisali ghal qabel l-ewwel (1) ta' Gunju tas-sena elf disa' mija hamsa u disghin (1995).

4. Illi l-kera tal-fond hija ta' €100 kull sitt xhur ossia €200.00 fis-sena, liema kera mhux qed tigi accettata mir-rikorrent [kopja tac-cedoli hawn annessi u mmarkati bhala Dok. D1-D3].

5. Illi bl-Att X tal-2009 iddahhal l-Artikolu 1531C fil-Kodici Civili ili jghid illi l-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995 ghandha tibqa' tghodd il-ligi kif kienet fis-sehh qabel l-1 ta' Gunju, 1995, u li jikkontempla ukoll zieda mizera fil-kera kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar.

6. Illi l-kera tal-fond hija redikola tenut kont tal-valur tal-proprjeta in kwistjoni u tal-valur lokatizju fis-suq.

7. Illi r-rikorrent huwa obbligat bil-ligi illi jgedded il-kirja indefinittivament minhabba l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, u ghalhekk ir-rikorrent la jista' jirriprendi l-pussess tal-fond tieghu u lanqas ma huwa possibbli ghar-rikorrent li jawmenta l-kera sabiex din tkun wahda gusta tenut kont tac-cirkostanzi taIlum.

8. Illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bissahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta u l-ligi illi fuqha l-intimata qeghda tibbaza l-okkupazzjoni taghha hija leziva ghad-dritt fundamentali tar-rikorrent kif garantit mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem.

9. Illi ghalhekk l-intimata Grace Farrugia ma ghandha ebda dritt tibqa' tokkupa l-fond bis-sahha tal-ligijiet fuq imsemmija.

Ghaldaqstant, ghar-ragunijiet suesposti, ir-rikorrent jitlob bir-rispett sabiex dina l-Onorabbli Qorti:-

i. Tiddikkjara u tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tall-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

ii. Tiddikkjara u tiddeciedi illi l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili in kwantu jolqtu l-proprjeta tar-rikorrenti fuq imsemmija jiksru l-Artikolu I tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u huma konsegwentement nulli u/jew inapplikabbli ghar-rigward tal-proprjeta tar-rikorrent fuq imsemmija;

iii. Taghti ghalhekk dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tizgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent hekk kif garantiti taht il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, fost affarijiet ohra, billi (i) tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrent

ma huwiex obbligat igedded il-kirja tal-fond bin-numru ufficjali tnejn u tmenin (82) gia bin-numru sebgha u hamsin ittra D (57D), Triq il-Kbira (Main Street), gia Strada Reale, San Giljan bin-numru 31-35 (precedentement bin-numru 17-21), Triq San Gorg, San Giljan lill-intimata Grace Farrugia; (ii) tordna ghalhekk l-izgumbrament ta' l-intimata Grace Farrugia mill-imsemmi fond; u (iii) tikkumpensa lir-rikorrent billi tikkundanna lill-intimat Avukat Generali ihallsu kumpens u danni ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali tieghu u imghax fuq l-ammont likwidat; u dana taht il-provvedimenti kollha illi dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha xier a u opportuni fic-cirkostanzi.

Bl-ispejjez.

Rat ir-risposta tal-Avukat Generali illum Avukat tal-Istat li tghid hekk:

1. Illi qabel xejn huwa xieraq li r-rikorrent igib prova li huwa tassew sid tad-dar inkwistjoni u jgib prova wkoll tal-ftehim tal-kirja li huwa qieghed jattakka b'din il-kawza;

2. Illi hekk ukoll biex jissokta b'din il-kawza r-rikorrent jehtieglu juri li l-imharrka Grace Farrugia tabilhaqq tgawdi minn kirja li tiggedded skont il-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghallinqas mill-kitba tar-rikors konvenzjonali ma jirrizultax li saret kirja qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk la jghoddu d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u lanqas japplika l-artikolu 1531C tal-Kap 16 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi f'dan il-kuntest iz-zmien kollu li Grace Farrugia damet tokkupa d-dar bis-sahha tal-ordni ta' rekwizizzjoni mhuwiex meqjus bhala kirja skont l-artikolu 44(2) tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta. Ghalhekk jekk wara t-tnehhija tar-rekwizizzjoni fl-2006, Grace Farrugia baqghet tghammar fid-dar b'titolu ta kirja, dik il-kirja bhala wahda li saret wara l-1 ta' Gunju 1995 ma tistax titqies li hija wahda li tinsab regolata bl-artikoli 3 sa 15 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u/jew bl-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta. Jekk dan hu hekk, l-azzjoni konvenzjonali tar-rikorrent kontra t-thaddim ta' dawn l-artikoli tal-ligi, ma tistax tirnexxi;

4. Illi bla hsara ghall-premess sa fejn ir-rikorrent qieghed jattakka d-dispozizzjonijiet tal-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwiegeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-lstat ghandu kull jedd li jwettaq dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu ta' proprjeta skont l-interess generali. F'dan is-sens huwa maghruf fil-gurisprudenza li l-lstat igawdi minn diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu mehtieg fl-interess generali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-mizuri mehtiega ghall-harsien tal-interess generali;

5. Illi l-Kap. 16 u 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghandhom: (i) ghan legittimu ghax johorgu mil-ligi; (ii) huma fl-interess generali ghax huma mahsuba biex jipprotegu persuni milli jigu mkeccija mid-dar tal-abitazzjoni taghhom; u (iii) jzommu bilanc gust u ekwu bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod generali;

6. Illi dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera, jinghad li l-artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta jipprovdi mekkanizmu xeraq ta' kumpens;

7. Illi ghalhekk meta wiehed jizen dan kollu, il-konkluzjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrent dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita mhuwiex gustifikat ghaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, b'dana li kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhijiex misthoqqha;

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dawn ir-ragunijiet l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joghgobha tichad it-talbiet kollha tar-rikorrent bl-ispejjez kontra tieghu.

Rat ir-risposta ta' Grace Farrugia li tghid hekk:

1. Illi, preliminarjament, ir-rikorrent qieghed jabbuza mill-process kostituzzjonali stante illi qieghed jadopera procedura straordinarja bhal ma hija l-procedura odjerna meta kellu a dispozizzjoni tieghu rimedji ordinarji sabiex ihares id-drittijiet pretizi minnu fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagament tal-kera;

2. Illi preliminarjament ukoll, ma ghandiex tkun l-esponenti li tkun kkundannati bi ksur tad-Drittijiet Fundamentali stante li cittadin privat ma jistax ikun misjub li kiser drittijiet ta' terzi, u inoltre, l-esponenti dejjem assigurat illi tottempera ruhha ma' dak li tghid il-ligi u xejn izjed;

3. Illi ghal dak kollu li ntqal fil-konfront tal-esponenti, l-esponenti qieghda tirrespingi l-allegazzjonijiet kollha bhala nfondati fil-fatt u fid-dritt;

4. Illi dwar dak kollu ndikat fir-rikors promotur, l-esponenti ulterjorment aderixxiet ai termini tal-Kap. 69 u kif ukoll tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u per konsegwenza ma jistax jinghad li l-esponenti agixxiet hazin u/jew mhux in linea ma' dak li tghid il-ligi;

5. Illi jinghad ukoll li kull kera dovuta dejjem thallset bil-modalita maqbula u mitluba, u r-rikorrent fl-ebda hin u fl-ebda mument qatt ma talab xi zieda u ghalhekk zgur li dawn il-proceduri huma intempestivi ghaliex kieku kien il-kaz, jezistu mezzi gudizzjarji li jirrevedu l-pagamenti tal-kera liema metodi gew ghal kollox ikkalpestati permezz tal-procedura odjerna;

6. Illi f'kull kaz u minghajr pregudizzju ghas-suespost, l-esponenti ma ghandha tbati l-ebda spejjez in konnessjoni ma' dawn il-proceduri, in kwantu li ma tistax tkun kkastigata talli ottemperat ruhha ma' ordni legittima tal-istat;

7. Salv eccezzjonijiet ohra.

Ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponenti qieghda umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti sabiex tithad it-talbiet maghmula fir-rikors promutur (195/19MCH) filwaqt li tilqa' l-eccezzjonijiet preliminari kollha jew in parte u/jew eccezzjonijiet l-ohra migjuba mill-esponenti, u dan taht dawk il-provvedimenti li dina l-Onorabbli Qorti jidhrilha li huma xierqa u opportuni.

Bl-ispejjez.

Rat l-atti u n-noti ta' sottomissjonijiet;

Rat li l-kawza thalliet ghas-sentenza.

Ikkunsidrat

Din hija sentenza parzjali wara ilment kostituzzjonali u konvenzjonali maghmul mir-rikorrent illi huwa qed isofri ksur tad-dritt tieghu ghat-tgawdija tal-proprjeta sancit permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja. Ir-rikorrenti ghandu l-utile dominju ta' fond illi kien gie rekwizizzjonat u eventwalment allokat lill-konvenuta Farrugia, u li kien gie derekwizizzjonat fl-2006, filwaqt illi l-konvenuta ghadha tirrisjedi f'dan il-fond sal-gurnata tal-llum. Din is-sentenza hija limitata ghall-ewwel zewg eccezzjonijiet imressqa mill-Avukat tal-Istat, rigward it-titolu tar-rikorrent, l-ezistenza ta' ftehim ta' kera u l-applikabbilita tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili ghall-kwalunkwe ftehim ta' kera li jista' jirrizulta.

Provi

Andrew Xuereb, in rapprezentanza tal-Awtorita tad-Djar, xehed illi l-ordni ta' rekwizizzjoni fuq il-fond in kwistjoni harget fit-23 ta' Frar 1987 u l-fond gie allokat il-konvenuta Grace Farrugia, ghalkemm kien irrizulta illi Farrugia kienet diga tirrisjedi f'dan il-fond peress illi kien sar kuntratt ta' kera fil-15 ta' Dicembru 1986 bejn l-Awtorita u Farrugia peress illi l-fond kien ilu rekwizizzjonat mis-snin hamsin. Fuq domanda tal-Qorti spejga illi s-sid tal-fond ma jkunx involut f'dan il-kuntratt. Xehed ukoll illi l-ordni ta' derekwizizzjoni imbaghad inharget fid-29 ta' Settembru 2006 u minn dak id-data l-Awtorita m'ghandhiex aktar jeddijiet fir-rigward tal-fond jew tal-inkwilin, u zied illi tali ordni jinhareg meta l-inkwilin ikollu ftehim mas-sid. Spjega li f'dan il-kaz l-ordni ta' derekwizizzjoni kien inhareg ghaliex Farrugia kienet qaltilhom li hija ma kellhiex problemi mas-sid u li s-sid kien qieghed jaccetta l-kera regolarment u li kellha ftehim bil-miktub mieghu.

Grace Farrugia xehdet illi hija ilha tirrisjedi fil-fond in kwistjoni mill-24 ta' Frar 1987 u kienet dejjem thallas il-kera direttament lil sid il-fond, liema kera dejjem giet accettata.

Prova ta' titolu u tal-kirja

L-Avukat tal-Istat eccepixxa illi r-rikorrent ghandu jgib prova li huwa tassew is-sid tad-dar in kwistjoni u wkoll igib prova tal-ftehim tal-kirja li qieghed jattakka.

Il-Qorti taghraf illi f'kawzi ta' dan it-tip ir-rikorrenti m'humiex rikjesti illi jipproducu prova ta' titolu assolut jew originali. Kif intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea vs Avukat Generali et** (PA Kost 07/02/2017):

> "Illi biex wiehed ikun f`qaghda li juri li garrab ksur tal-jedd fundamentali tieghu taht l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m`ghandux ghalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wiehed originali bhallikieku l-azzjoni dwar ksur ta` jedd fundamentali kienet wahda ta` rivendika (Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Kost 27.3.2015). Huwa bizzejjed, ghall-finijiet ta` dak l-artikolu, li wiehed juri li ghandu jedd fil-haga li tkun li bih jista` jieqaf ghall-pretensjonijiet ta` haddiehor.
> Imbaghad, ghall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa bizzejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-haga li tkun."

Mill-atti jirrizulta li r-rikorrent akkwista l-utile dominju temporanju ghaz-zmien li fadal mill-perjodu ta' 150 sena li bdew jiddekorru mill-21 ta' Jannar 1922 tal-fond in kwistjoni bis-sahha ta' kuntratt pubbliku ta' komprovendita datat 5 ta' Jannar 2017 fl-atti tan-Nutar Dottor Alexandra Vella (*fol.* 42). Il-Qorti tqis ghalhekk illi r-rikorrenti prova sodisfacentement ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri il-jedd tieghu fil-fond in kwistjoni.

Fir-rigward tal-prova tal-ftehim tal-kirja, il-Qorti tqis illi fid-dawl tat-tieni eccezzjoni mressqa mill-Avukat tal-Istat ikun utli illi l-prova tal-ftehim tal-kirja tigi meqjusa flimkien mat-tieni eccezzjoni.

L-applikabbilita tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili

L-Avukat tal-Istat eccepixxa illi l-konvenuta Farrugia ma tgawdix minn kirja li tiggedded skont il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta ghaliex ma jirrizultax li saret kirja qabel l-1 ta' Gunju 1995 u ghalhekk il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili ma japplikawx, u dan fid-dawl tal-artikolu 44 (2) tal-Kapitolu 69.

Il-Qorti rat mix-xhieda ta' Andrew Xuereb jirrizulta illi l-fond in kwistjoni kien ilu rekwizizzjonat mis-snin hamsin (*fol.* 28) u illi l-konvenuta Farrugia bdiet tirrisjedi fil-fond in kwistjoni wara li dan gie allokat lilha mill-Awtorita tad-Djar u sar ftehim relattiv bejna u bejn l-Awtorita fil-15 ta' Dicembru 1986 (*fol.* 32). Jirrizulta wkoll illi fir-rigward tal-istess fond kien inhareg Ordni ta' Derekwizizzjoni fid-29 ta' Settembru 2006 (*fol.* 37), u illi l-konvenuta Farrugia ghadha tirrisjedi fl-istess fond u thallas kera lis-sid, u dan skont ma jirrizulta mix-xhieda taghha quddiem din il-Qorti (*fol.* 38) u l-kopji ta' ktieb tal-kera esebit mir-rikorrent (*fol.* 63 – 80).

It-terminu "kirja" ghall-finijiet tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta jinsab definit fl-artikolu 44 ta' din il-ligi. It-tieni sub-inciz ta' dan l-artikolu imbaghad jipprovdi illi:

> "Id-disposizzjonijiet ta' dan l-artikolu ma jgħoddux għat-tqegħid ta' nies mill-Gvern f'fondi rekwiżizzjonati."

Ghalhekk huwa car li l-artikolu 44 (2) tal-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta espressament jeskludi l-possibilita li l-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia titqies bhala kirja. Minn dan ghandu jsegwi ghalhekk illi din l-okkupazzjoni ma kienetx regolata permezz tad-dettami tal-Kapitolu 69 ta' Ligijiet ta' Malta. Filfatt, inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Maggur Charles Vella vs Henry Brincat** (App., 23/05/1969) illi:

> "...li jinholoq rapport bejn id-Direttur ghall-Akkomodazzjoni Socjali u l-persuna akkomodata mhuwiex rapport ta' lokazzjoni vera u proprja izda rapport sui generis regolat mill-Housing Act."
> [ara wkoll **Stanley Parker vs Francis Xavier sive Franco Borg et,** (PA, 25/02/2016); **Janice Baldacchino vs Mary Grace Ellul** (PA, 31/10/2017)]

Ghalhekk, almenu sad-data ta' meta gie derekwizizzjonat il-fond mertu ta' din il-kawza, u cioe sad-29 ta' Settembru 2006 ma kien hemm l-ebda kirja bejn is-sid tal-fond u l-konvenuta Farrugia. Ir-relazzjoni guridika ta' Farrugia kienet mal-Awtorita tad-Djar u kienet regolata bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 125 tal-Ligijiet ta' Malta (Att Dwar id-Djar) u mhux bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Dan ifisser ukoll illi kif sewwa eccepixxa l-Avukat tal-Istat, l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili ma jghoddx ghall-okkupazzjoni tal-fond in kwistjoni mill-konvenuta Farrugia, peress illi ma jirrizultax illi kien hemm kirja favur Farrugia qabel l-1 ta' Gunju 1995. Ghaldaqstant il-Qorti tqis li din l-eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat ghandha mis-sewwa, u konsegwentement qed tigi milqugha.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta’ u tiddeciedi billi filwaqt li tichad l-ewwel eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma’ din is-sentenza, tilqa’ t-tieni eccezzjoni tal-Avukat tal-Istat u tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet rikorrent.

Spejjez kollha, inkluz tal-konvenuta Farrugia, jithallsu mir-rikorrent.

Mark Chetcuti
Prim Imhallef

Anne Xuereb
Deputat Registratur