QORTI CIVILI - PRIM'AWLA

IMHALLEF

ONOR. DR JOANNE VELLA CUSCHIERI
B.A., MAG. JUR. (EUR. LAW.), LL.D.

Illum it-Tlieta, 23 ta' Marzu 2021

Kawza Numru: 2

Rikors Ġuramentat Numru:- 1135/2013/1 JVC

81 & 82 Limited (C55435)

vs

(1) Paul Piscopo ;
(2) Ronald Piscopo ;
(3) Lorraine Piscopo ;
u b'digriet tas-17 ta' Mejju 2016 gie kjamat in kawza l-Avukat ta' l-Istat

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tas-socjeta' rikorrenti datat 19 ta' April, 2016 fl-atti a fol. 199 et seq li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi s-socjeta' rikorrenti permezz ta' din il-kawza qieghda titlob ir-ripreza tal-fond 81, The Strand, Sliema u l-konsegwenti zgumbrament tal-intimati mill-imsemmi fond.

2. Illi l-kawzali indikata fir-Rikors Guramentat promotur bhala l-bazi li fuqha hija msejsa din it-talba hija illi l-intimati qeghdin jokkupaw l-imsemmi fond minghajr ebda titolu validu skond il-ligi.

3. Illi fil-mori tal-kawza, wara li kienet giet ordnata l-inverzjoni tal-provi, irrizulta illi t-titolu li qed jigi invokat mill-intimati huwa wiehed ta' kera naxxenti mill-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) stante li l-istess intimat Paul Piscopo kienu ha l-fond *de quo ugitur* minghand l-ante kawza tas-socjeta' rikorrenti b'titolu ta' cens temporanju li sussegwentement bis-sahha tal-Att Nru. XXI tas-sena 1979, gie konvertit f'titolu ta' kera.

4. Illi fil-fehma tas-socjeta' esponenti dan il-provvediment tal-ligi huwa leziv ghad-dritti fundamentali taghha kif imharsa mill-Kostituzzjoni ta' Malt au l-Konvenzjoni Ewro dar id-Drittijiet tal-Bniedem.

5. Illi l-qrati nostrani diga ddikjaraw b'mod car f'diversi decizjonijiet illi l-Artikolu 12 (2) Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tas-sidien ghat-

tgawdija tal-proprjeta' taghhom u ghall inkwilin m'ghandu ebda dritt illi jkompli jokkupa fond bis-sahha ta' da nil-provvediment tal-ligi.

6. Illi hekk, ad ezempju, fil-kawza fl-ismijiet 'Dr. Cedric Mifsud et -vs- l-Avukat Generali et (Rikors Kostituzzjonali Nru. 33/2010)'. din l-Onorabbli Qorti (Sede Kostituzzjonali) ddikjarat kjarament illi *"l-Artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) hu inkonsistenti mad-dritt fundamentali tar-rikorrenti taht l-Artikolu 1 tal-Protokoll numru 1 fir-rigward tal-fond numru 19, Charlotte Alley, Gharghur [il-fond okkupat mill-intimati fl-imsemmija kawza familja Azzopardi], u ghalhekk m'ghandux effett. Ghaldaqstant l-intimati Azzopardi ma jistghux jinvokaw dan il-provvediment biex jibqghu jabitaw fil-fond oggett ta' dawn il-proceduri"*. Din is-sentenza giet ikkonfermata mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) b'sentenza taghha tal-25 t'Ottubru, 2013.

7. Illi tal-istess portata precizament hija s-sentenza fl-ismijiet 'Dr. Cedric Mifsud et -vs- l-Avukat Generali et (Rikors Kostituzzjonali Nru. 34/2010) deciza mill-Qorti tal-Appell (Sede Superjuri) fil-31 t'Ottubru, 2014.

Ghaldaqstant is-socjeta' esponenti titlob bir-rispett li dina l-Onorabbli Qorti joghgobha, ghar-ragunijiet suesposti, tiehu formalment konjizzjoni ta' dan l-ilment ta' natura kostituzzjonali mressaq minnha u tiddeciedi jekk l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) mhuwiex inkonsistenti mad-dritt fondamentali tas-socjeta' esponenti mhares taht l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tadDrittijiet tal-Bniedem u tal-

Libertajiet Fondamentali u/jew huwiex leziv ghad-dritt tas-socjeta' esponenti ghat-tgawdija ta' hwejjigha bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, u konsegwentement taghti lis-socjeta' esponenti dawk ir-rimedji kollha effettivi applikabbli fil-kaz odjern.'

Rat id-digriet ta' din il-Qorti kif diversament preseduta datat 17 ta' Mejju, 2016 kif isegwi:

'Illi bir-rikors premess is-socjeta ' rikorrenti talbet li din il-Qorti tiehu konjizzjoni formalment tal-ilment ta' natura kostituzzjonali imressqa minnha u tiddeciedi "*jekk l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap 158) mhuwiex ikkonsistenti mad-dritt fondamentali tas-socjeta' esponenti imhares taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew leziv ghad-dritt tas-socjeta' esponenti ghat-tgawdija ta' hwejjigha bi ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea imsemmi, u konsegwentement taghti lis-socjeta' esponenti dawk ir-rimedji kollha effettivi applikabbli fil-kaz odjern.*"

Ir-rikorrenti ppremettiet li rrizulta fil-mori tal-kawza li t-titlu li qed jigi invokat mill-intimat huwa wiehed ta' kera naxxenti mill-artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta, liema artikolu gie ddikjarat inkonsistenti mad-drittijiet fondamentali fuq premessi minn *inter alia,* il-Qorti Kostituzzjonali fil-kaz **Cedric Mifsud et v Avukat Generali et**.

Illi l-intimati wiegbu fis-sens li din il-Qorti ghandha l-ewwel tiddeciedi dwar l-eccezzjoni preliminari dwar l-inkompetenza *rationae materiae* qabel ma tiehu konjizzjoni ta' kwalsiasi materja ohra.

Ikkunsidrat li huwa minnu li l-intimati ssollevaw in-nuqqas ta' kompetenza *rationae materiae* ta' din il-Qorti biex tiehu konjizzjoni tat-talbiet attrici li jimmiraw ghall-izgumbrament taghhom, jew min minnhom, *stante* okkupazzjoni bla titolu.

L-istess intimati, fir-risposta taghhom a fol 27, laqghu ghat-talbiet billi jghidu li qed jokkupaw il-fond in forza ta' kuntratt ta' sullokazzjoni moghtija lilhom fil-15 ta' Settembru 1975 u li ghal tali kirja japplikaw id-disposizzjonijiet tal-Kap 69 u tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi minn ezami tal-kuntratt esebit mill-intimati a fol 33 (DOK PP1) jirrizulta li Paul Piscopo akkwista s-subutili dominju temporanju ghaz-zmien kollu li fadal mis-sittax-il sena u sitt xhur li bdew fl-ghoxrin (20) ta' Gunju 1964. L-intimat kien baqa' jokkupa l-fond in mertu bhala r-residenza ordinarja tieghu u, billi huwa wkoll cittadin Malti, it-titolu tieghu gie konvertit f'kirja b'applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ikkunsidrat li bir-rikors odjern, is-socjeta' attrici qed titlob lil din il-Qorti sabiex tindirizza lanjanzi ta' natura kostituzzjonali u konvenzjonali, u mhux ta' ligi ordinarja u, dak li jista' jigi deciz fil-mertu tat-talbiet ordinarji mhuwiex determinanti ghall-decizjoni ta' Qorti dwar it-talbiet relatati ma' ksur ta' drittijiet u libertajiet fondamentali.

Illi inoltre t-talba odjerna timmira lejn dikjarazzjoni ta' inkonsistenza bejn ligi ordinarja u l-garanziji moghtija bl-artikoli ccitati, liema talba ma tiddependix minn risoluzzjoni ta' kompetenza f'materja ta' ligi ordinarja.

Ikkunsidrat li din il-Qorti ghandha l-kompetenza originali li tiehu konjizzjoni ta' talbiet li jirrigwardaw il-vjolazzjoni ta' drittijiet Kostituzzjonali u dawk Konvenzjonali (**artikoli 46(1) u (2) tal-Kostituzzjoni,** u **l-artikolu 4(1) u (2) tal-Konvenzjoni Ewropea** kif inkorporata fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta. Tant li jekk talbiet simili jitqajjmu quddiem Qrati ta' kompetenza ohra, dawn huma marbuta bil-Ligi li jaghmlu referenza kostituzzjonali lil din il-Qorti (**art. 46(3) tal-Kostituzzjoni u 4(3) tal-Kap 319).**

Hu pacifiku li r-referenza tfisser li fil-kawza li qed tinstema' quddiem Qorti li mhijiex il-Prim' Awla tal-Qorti Civili jew il-Qorti Kostituzzjonali dik il-Qorti l-ohra hija obbligata tassattivament li tissoprassjedi sakemm l-ilment imqanqal jigi deciz.

Illi ghalhekk, ghalkemm din il-Qorti tifhem is-siwi tal-eccezzjoni sollevata, ma taqbilx mal-applikazzjoni tal-istess f'dawn ic-cirkostanzi. Ghalkemm jista' ikun minnu li din il-Qorti f'decizjoni ahhari fuq kwistjoni ta' dritt ordinarju kienet tirreferi l-kaz lill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhu ser jaghmel l-ebda differenza ghall-*iter* tal-kaz. Il-kwistjoni kostituzzjonjali tqanqlet f'din il-kawza u l-Bord ikun marbut biex jerga' jibghat il-process quddiem il-Prim' Awla fil-kompetenza kostituzzjonali taghha. Ghalhekk ir-referenza quddiem il-Bord ma jservi xejn hlief li ttawwal inutilment il-process.

1. tordna n-notifika ta' dan id-Digriet lill-intimati li jkollhom ghoxrin (20) jum biex iwiegbu ghat-talbiet kostituzzjonali u konvenzjonali imqajma mis-socjeta' rikorrenti.

2. tordna l-kjamat fil-kawza tal-Avukat Generali, tordna n-notifika ta' dan ir-rikors lill-istess kjamat in kawza b'ghoxrin

(20) jum ghar-risposta u tordna z-zieda tal-kjamat fil-kawza kull fejn jehtieg f'dan il-process.

3. Tordna li din il-kawza tibda tidher fil-lista tal-Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali).

4. Tordna li l-atti li ghandhom x'jaqsmu mar-referenza jigu estromessi mill-atti tal-procediment ordinarju sabiex jigu inseriti f'process gdid kostitwit *ad hoc* fl-istess ismijiet premessi biz-zieda tal-kjamat fil-kawza kif ordnat, sabiex jinstema' quddiem din il-Qorti fis-sede kostituzzjonali taghha.

5. Tordna wkoll li kopja tal-atti estromessi jibqa' fl-atti tal-kawza ta' indoli ordinarja.

6. Tissospendi l-kontinwazzjoni tal-kawza fuq premessa sakemm jigu decizi l-kwistjonjonijiet kostituzzjonali u konvenzjonali qabel il-kwistjoni ordinarja civili.'.

Rat ir-risposta tal-Avukat ta' l-Istat ghar-referenza kostituzzjonali pprezentata nhar il-15 ta' Lulju, 2016 (a fol. 219 *et seq* tar-referenza kostituzzjonali) fejn permezz taghha wiegeb kif isegwi:

(1) 'Illi preliminarjament fir-rigward tar-Referenza Kostituzzjonali, l-intimat jopponi l-allegazzjonijiet kif avvanzati mis-sidien tal-fond u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur da parte tieghu tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront taghhom ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

(2.1) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fl-ewwel lok, fil-mertu trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mis-sidien u l-istess ghandhom jispjegaw kif il-ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom allegatament sehh;

(2.2) Illi fit-tieni lok, l-allegazzjonijiet tas-sidien huma infondati fil-fatt u fid-dritt in kwantu l-fond in kwistjoni jidher li huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kap 158 tal-Ligijiet ta' Malta;

(2.3) Illi fit-tielet lok, fir-rigward tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ghandu jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, il-valur li jigi pretiz minn sid il-fond bhala kumpens tal-uzu li qed isir mill-fond ma jistax jitkejjel mal-valur li l-fond igib fis-suq, diment li l-ammont, zghir kemm hu zghir *'pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation,'* dan huwa gustifikat u legalment accettat. [1]

(2.4) Illi fir-raba lok, il-provvedimenti tal-Kap 158 bl-ebda mod ma jikkostitwixxu tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea u ghalhekk l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli;

Illi minghajr pregudizzju ghas-suespost, sabiex jinghad li kien hemm tehid sforzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna 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, minghajr pero ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sidien quo proprjetarji tal-fond *de quo.*

[1] *Mellacher and Others v Austria, 1989.*

Illi ai termini tal-proviso tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, il-Parlament jista' jistabilixxi l-kriterji li ghandhom jitharsu, tenut kont tal-fatturi u c-cirkostanzi kollha, sabiex jigi ffissat il-kumpens li ghandu jithallas fuq il-proprjeta;

Il-provvedimenti tal-Kap 158 huma immirati lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f'dawk ic-cirkostanzi u kazijiet specjali li skont l-imsemmi proviso jiggustifikaw lill-Parlament sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'ligi jistabilixxi l-kumpens;

Inoltre, il-hsieb ta' min fassal il-Kostituzzjoni jorbot ma' dak li inghad mill-Kummissjoni fi Strasbourg fil-kaz *Connie Zammit and others v Malta*[2] li stqarret li:

"The Commission recalls the case-law of the Commission and Court which recognizes that state intervention in socio-economic matters such as housing is often necessary in securing social justice and public benefit. In this area, the margin of appreciation available to a legislature in implementing social and economic policies is necessarily a wide one both with regards to a problem of public concern warranting measures of control as to the choice of the rules for the implementation of such measures.";

(2.5) Illi fil-hames lok, huwa fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta' anke privata jghin biex dan isehh. Illi certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-Artikoli tal-ligi;

(3) Salv eccezzjonijiet ohra, jekk ikun il-kaz;

[2] Deciza (12.01.1991)

(4) Illi ghaldaqstant u fid-dawl ta' suespost l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha tirrispondi ghall-kwistjoni riferuta lilha billi ssib li fic-cirkostanzi odjerni ma hemm ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-kumpannija rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta; bl-ispejjez kontra taghhom.'.

Rat ir-risposta tal-intimati Paul Piscopo et ghar-referenza kostituzzjonali pprezentata nhar it-23 ta' Novembru, 2016 (a fol. 229 *et seq* tar-referenza kostituzzjonali) fejn permezz taghha wiegbu kif isegwi:

(1) 'Illi prelimarjament fir-rigward tal-proceduri odjerni, l-esponenti Paul, Ronald u Lorraine 'llkoll' Piscopo, jiddikjaraw li huma m'humiex il-legittimi kontradditturi, u dana peress li din hija materja kostituzzjonali, u per konsegwenza hija biss materja bejn cittadin li jhossu aggravt minn ligi/sitwazzjoni partikolari u l-istat, u fl-ebda hin il-familja Piscopo ma setghat tikkaguna dak li qieghed jinghad mis-socjeta' 81 & 82 Limited – l-unika haga li ghamlet l-familja Piscopo kienet li osservat il-ligi, u ta' dan is-socjeta' 81 & 82 Limited qed tipprova tikkastigahom;

(2) Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, mhux minnhu li "... *l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-ligijiet ta' Malta) mhuwiex ikkonsistenti mad-dritt fondamentali tas-socjeta' 81 & 82 Limited imhares taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropeja u/jew leziv ghad-dritt tas-socjeta' esponenti ghat-tgawdija ta' hwejjigha bi ksur tal-artikolu 37 tal-konstituzzjoni ta'*

Malta u tal-artikolu 1 tal-eweel Protokoll tal-konvenzjoni Ewropea …";

(3) Illi in oltre u ukoll minghajr pregudizzju ghas-suespost, qatt u fl-ebda hin mas-socjeta' 81 & 82 Limited ma' tista targumenta li b'xi mod jew iehor soffriet u/jew qed issofri u/jew id-drittijiet li akkwistat gew mittifsa u/jew kalpestati u/jew b'xi mod iehor gew imnaqqsa, u dana ghaliex meta l-istess socjeta' 81 & 82 Limited xtrat il-fond imsemmi[1] kienu ben konsapevoli tas-sitwazzjoni, senjatament:

> *"Il-Vendituri mhumiex qed jiggarantixxu l-pussess vakanti anzi jiddikjaraw, u l-kumpraturi jaccettaw u jiddikjaraw illi huma jafu, illi artijiet mill-propjeta' hawn in vendita jinsabu okkupati minn terzi u l-Vendituri fuq dan l-att m'huma qed jaghtu ebda garanzija kwalsiasi ta' pussess vacant"*

Illi dan il-principju identiku kien diga gie mistharreg mill-Qrati nostrana fejn kien intqal is-segwenti :

> *"Ghalhekk minn hawn jirrizulta minghajr dubju li r-rikorrenti meta xtraw kienu jafu li l-propjeta' li xtraw kienet soggetta ghall-kirja u ghalhekk kiene okkupata minn terzi.*
>
> *Il-kuntratt juza din il-kelma specifika li ggrr maghha certu konsegwenzi u cioe' primarjament illi l-fond huwa legalment u validament okkupat. Dan nonostate r-rikorrenti xorta wahda ghazlu li jixtru dan ic-cens temporaju izda wara ddecidew li jistitwixxu l-kawza*

[1] Att Pubbliku datat 15 ta' Marzu 2012, fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris

odjerna u dan ghax qed jikkontendu li l-intimat qed jokkupa minghajr titolu validu fil-ligi.

Illi ghalkemm fuq dan il-punt biss, it-talba tar-rikorrenti ghandha tigi michuda.[2]"

(4) Illi ghaldaqstant u in vista tas-suespost, l-esponent jitlob bir-rispett li din l-Onorabbli Qorti sabiex joghgobha billi ssib li inizjalment li l-esponent ma' humiex il-legittimi kontraditturi, izda u f'kull kaz, li ma' hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-kumpannija rikorrenti ai termini tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-konvenzjoni Ewropea u/jew tal-artikolu 37 tal-kostituzzjoni ta' Malta.

Bl-ispejjez.'

Rat illi precedentement ghar-referenza kostituzzjonali fis-seduta tas-27 ta' Marzu, 2014 din il-Qorti diversament preseduta kienet iddikjarat illi l-intimati ghandhom *prima facie* eccezzjonijiet sabiex jopponu ghat-talbiet originali attrici li qed titlob l-izgumbrament tal-intimati mill-fondi in kwistjoni u senjatament in-nuqqas ta' kompetenza ta' din il-Qorti a tenur tal-Artikolu 1525 tal-Kapitolu 16 tal-Ligijiet ta' Malta, u li Ronald u Lorraine ahwa Piscopo mhumiex legittimi kontradditturi, kif ukoll li l-intimati Paul Piscopo jipposjedi titolu ta' kera, il-Qorti ai fini tal-Artikolu 167 *et seq* tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta awtorizzat lill-intimati sabiex iressqu risposta guramentata fi zmien 20 gurnata;

Rat illi fis-seduta tas-27 ta' Ottubru, 2015 Dr Chris Cilia nforma lill-Qorti li kien ser jipprezenta rikors kostituzzjonali relattivament ghall-fatt illi t-titolu vantat mill-konvenut f'din il-kawza huwa

[2] Qrati tal-Magistrati (Malta) – Rikors Nru. 592/2003/MV

wiehed ta' cens temporanju illi beda qabel id-dhul fis-sehh tal-Att numru 21 tal-1979, u li kontestwalment ma dak ir-rikors kostituzzjonali ser jigi pprezentat rikors f'din il-kawza sabiex l-Qorti tissoprassjedi mis-smigh sakemm jigu decizi tali proceduri Kostituzzjonali;

Rat ir-rikors intavolat nhar l-10 ta' Dicembru, 2015 fejn permezz tieghu s-socjeta' rikorrenti talbet lill-Qorti tawtorizza l-korrezzjoni tar-rikors guramentat promotur partikolarment fit-tielet premessa u fit-tieni talba u rat ir-risposta tal-intimati ntavolata nhar il-21 ta' Jannar, 2016 fejn permezz taghha talbu li t-talba tigi michuda fit-totalita' taghha *inter alia* stante li tmur kontra l-principji stabbiliti mill-ligi u gurisprudenza nostrana u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 11 ta' Frar, 2016 a fol. 153 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu l-Qorti cahdet it-talba;

Rat ir-rikors tas-socjeta' rikorrenti ntavolat nhar id-19 ta' April, 2016 a fol. 159 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu talbet sabiex l-Onorabbli Qorti tiehu formalment konjizzjoni ta' l-ilment ta' natura kostituzzjonali mressaq minnha u tiddeciedi jekk l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Ordinanza li tnehhi l-kontroll tad-djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) mhuwiex inkonsistenti mad-dritt fondamentali tas-socjeta rikorrenti mharsa taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew huwiex leziv ghad-dritt ghat-tgawdija ta' hwejjigha bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi u konsegwentament taghti lis-socjeta' rikorrenti dawk ir-rimedji kollha effettivi, rat ir-risposta tas-6 ta' Mejju, 2016 u rat id-digriet ta' l-Onorabbli Qorti kif diversament preseduta datat 17 ta' Mejju, 2016 a fol. 165 *et seq* tal-process fejn permezz tieghu l-Qorti laqghet it-talba hekk kif dedotta u fost affarijiet ohra ordnat in-notifika tad-digriet lill-intimati li kellhom ghoxrin (20) jum

sabiex iwiegbu ghat-talbiet kostituzzjonali u konvenzjonali mqajma u ordnat l-kjamat fil-kawza tal-Avukat tal-Istat u li l-kawza tibda tidher fil-lista tal-Qorti Civili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali);

Rat illi fil-verbal tal-11 ta' Mejju, 2017 a fol. 243 tal-process Dr Mattew Paris u Dr Chris Cilia qablu li l-provi migbura fil-kawza pendenti quddiem il-Qorti fis-sede ordinarja taghha numru 1135/13/LSO, li jimxu kontestwalment, ghandhom jaghmlu parti ntegrali mill-atti ta' din il-kawza kostituzzjonali;

Rat illi fil-verbal tal-4 ta' Lulju, 2017 Dr Timothy Bartolo talab li l-provi mressqa fil-kawza civili fl-istess ismijiet Cit nru 1135/2013 ikunu parti mill-provi f'din il-kawza u rat li l-Qorti seduta stante ddekretat billi laqghet it-talba;

Rat ir-rikors tas-socjeta' rikorrenti ntavolat nhar l-20 ta' Ottubru, 2017 fejn permezz tieghu talbet li l-Qorti tinnomina Perit Tekniku bis-soliti fakultajiet sabiex jaghmel stima tal-valur tal-fond mertu tal-proceduri, kif ukoll jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-istess minn meta sehhet il-konverzjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2) tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) sal-gurnata tal-llum, rat ir-risposta tal-intimati u d-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 4 ta' Dicembru, 2017 a fol. 281 tal-process fejn qieset it-talba bhala intempestiva u tghaddi ghan-nomina f'kaz li l-intimati jiddikjaraw id-divergenza taghhom mal-valuri esebiti fir-rapport tal-Perit tar-rikorrenti referibbilment ghall-perijodu tal-istima, din il-Qorti tirriserva ruhha wara li tisma lill-partijiet fiz-zmien tan-nomina tal-Perit Tekniku;

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Lulju, 2018 a fol. 293 tal-process Dr Chris Cilia kkonferma bil-gurament tieghu li kemm ic-cedoli esebiti permezz tan-nota pprezentata seduta stante, kif ukoll ic-cedoli l-ohra kollha precedenti, minn verifiki li huwa ghamel personalment fl-ufficju tas-subbasti tal-Qorti, jirrizulta li qatt ma sar ebda zbank tal-flus depozitati;

Rat illi fil-verbal tal-5 ta' Lulju, 2018 il-Qorti fuq talba ta' Dr Chris Cilia dehrilha li huwa opportun li tinnomina Perit sabiex jaghmel stima, u ghalhekk innominat lil Perit Elena Borg Costanzi biex taghmel stima tal-valur tal-fond fuq is-suq miftuh kif ukoll stima tal-valur lokatizzju mill-1 ta' Jannar, 1981 u kull hames snin sussegwenti sallum, a spejjez provizorjament tas-socjeta' rikorrenti u fir-rapport il-perit ghandu jispecifika l-valur lokatizzju mill-1 ta' Frar, 2013;

Rat in-nota ntavolata mis-socjeta' rikorrenti nhar it-12 ta' Novembru, 2018 a fol. 336 et seq tal-process a tenur tal-Artikolu 677 (1) tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta fejn talbu l-hatra ta' periti addizzjonali;

Rat id-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat a fol. 338 tal-process, id-domandi in eskussjoni ta' Paul Pisani a fol. 341 tal-process, u rat ir-risposta ghad-domandi in eskussjoni kemm tal-Avukat tal-Istat, kif ukoll ta' Paul Pisani;

Rat illi fil-verbal tal-21 ta' Mejju, 2019 Dr Christian Falzon Scerri ghall-Avukat tal-Istat gibed l-attenzjoni tal-Qorti li kellha tittiehed decizjoni amministrattiva rigward id-digriet tas-17 ta' Mejju, 2016 a fol. 165 tal-process, rikors 1135/2013 fis-sens li l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali m'ghandux jidher izjed fuq lista separata imma ghandha titkompla quddiem din il-Qorti bhala

Prim'Awla tal-Qorti Civili billi din il-Qorti ghandha gurisdizzjoni esklussiva sabiex tkompli tisma' ilmenti bhal dawn u rat id-digriet tal-Qorti kif diversament preseduta datat 27 ta' Awwissu, 2019 a fol. 462 tal-process fejn il-Qorti ordnat li l-atti kollha jingabru f'process wiehed skont l-okkju originali, u li l-kawza titkompla fuq il-lista ordinarja, ghalkemm is-smigh jipprocedi fuq il-kwistjoni ta' lezjoni ta' drittijiet fondamentali;

Rat illi fil-verbal tat-28 ta' Jannar, 2020 Dr Stephanie Ellul talbet korrezzjoni f'isem il-kjamat in kawza Avukat Generali in vista tal-emendi fil-ligi sabiex dan jaqra bhala Avukat tal-Istat u rat id-digriet tal-Qorti moghti seduta stante fejn laqghet it-talba u ordnat li jsiru l-korrezzjonijiet necessarji;

Rat illi Dr Chris Cilia ghas-socjeta' rikorrenti fil-verbal tat-30 ta' Settembru, 2020 ivverbalizza li b'referenza ghar-rikors li jinsab a fol. 199 tal-process u senjatament ghat-talba biex is-socjeta' esponenti tinghata dawk ir-rimedji kollha effettivi applikabbli fil-kaz odjern jispecifika illi tali talba tinkludi wkoll talba ghall-hlas ta' kumpens u ghal dan il-ghan fil-fatt sar ir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi;

Rat illi fil-verbal datat 30 ta' Settembru, 2020 il-kawza giet differita ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat l-affidavits, xiehda, kuntratti, stima, ittra ufficjali, ricevuti, skrittura privata, rapport ex-parte, rapport, cedoli ta' depositu, kontro-ezamijiet, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tal-partijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha tal-kawza.

Ikkunsidrat;

Illi permezz tar-rikors odjern is-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited issostni li fil-mori tal-kawza rrizulta li t-titolu li qed jigi nvokat mill-intimati huwa wiehed ta' kera naxxenti mill-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) stante li l-istess intimat Paul Piscopo kien ha l-fond minghand l-ante kawza b'titolu ta' cens temporanju li bis-sahha tal-Att numru XXI tas-sena 1979 gie konvertit f'titolu ta' kera. Is-socjeta' rikorrenti tilmenta li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) hija nkonsistenti mad-dritt fondamentali taghha ghad-dritt ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 81 fi The Strand, Sliema, Malta mharsa taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Is-socjeta' rikorrenti talbet ghalhekk li l-Qorti taghti dawk ir-rimedji kollha effettivi applikabbli fil-kaz odjern.

Illi l-Avukat tal-Istat irribatta billi preliminarjament eccepixxa li dwar ir-referenza kostituzzjonali l-intimat jopponi l-allegazzjonijiet kif avvanzati mis-sidien tal-fond u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Eccepixxa wkoll fil-mertu li trid tingieb prova tal-fatti kif allegati mis-sidien u spjegazzjoni kif sehh l-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali. Fit-tieni lok eccepixxa li l-allegazzjonijiet tas-sidien huma nfondati fil-fatt u fid-dritt inkwantu l-fond huwa okkupat fuq bazi legali ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Fit-tielet lok eccepixxa wkoll li dwar l-Artikolu 1 tal-Ewwel

Protokoll jinghad li meta l-iskop pubbliku jkun wiehed socjali, l-valur li jippretendi s-sid bhala kumpens tal-uzu ma jistax jitkejjel mal-valur li jgib fis-suq diment li l-ammont '*pursues a purpose of general interest which was not manifestly without foundation*'. Fir-raba' lok eccepixxa li l-provvediment tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bl-ebda mod ma jikkostitwixxi tehid forzuz tal-proprjeta' jew tehid obbligatorju izda kontroll ta' uzu ta' proprjeta fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni Ewropea b'dan li l-Artikolu 37 mhuwiex applikabbli. Sostna li sabiex jinghad li kien hemm tehid forzuz jew obbligatorju, jehtieg li persuna tigi zvestita minn kull dritt li ghandha fuq il-proprjeta', meta fil-kaz odjern l-istat semplicement irregolarizza sitwazzjoni socjali fl-ambitu tal-gid komuni, minghajr pero' ma gew ippregudikati d-drittijiet tas-sidien. Sahaq li ai termini tal-Artikolu 37 sub-artikolu 1 tal-Kostituzzjoni, l-Parlament jista' jistabbilixxi kriterji li ghandhom jitharsu sabiex jigi ffissat kumpens. Il-Kapitolu 158 huwa mmirat lejn cirkostanzi specjali fil-pajjiz li jinkwadraw ruhhom f'dawk ic-cirkostanzi u kazijiet specjali li skont l-imsemmi proviso jiggustifikaw lill-Parlament sabiex fl-interess nazzjonali jkun hu li b'ligi jistabilixxi l-kumpens. L-Avukat tal-Istat fil-hames lok eccepixxa li huwa fatt maghruf li l-ghan wara din il-ligi hu li kulhadd ikollu fejn joqghod u li l-uzu tal-proprjeta' anke privata tghin biex dan isehh. Certament dan jikkwalifika bhala interess generali ghall-fini ta' dawn l-Artikoli tal-ligi. Finalment ikkonkluda billi sahaq li l-Onorabbli Qorti ghandha ssib li fic-cirkostanzi odjerni m'hemm l-ebda lezjoni tad-drittijiet fundamentali tal-kumpanija ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Illi da parti tal-intimati Paul Piscopo et preliminarjament eccepew li m'humiex il-legittimi kontradditturi u dan peress li f'materja

kostituzzjonali, materja bejn cittadin li jhossu aggravat minn ligi/sitwazzjoni partikolari u l-Istat, fl-ebda hin il-familja Piscopo ma setghet tikkaguna dak li qieghed jinghad mis-socjeta' rikorrenti. Eccepew ukoll li mhux minnu li l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta mhuwiex ikkonsistenti mad-dritt fondamentali tas-socjeta' rikorrenti imharsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Eccepew ulterjorment li s-socjeta' rikorrenti ma tistax targumenta li b'xi mod sofriet u/jew qed issofri u/jew id-drittijiet li akkwistat gew mittifsa jew kalpestati u/jew b'xi mod iehor gew imnaqqsa u dan ghaliex meta s-socjeta' xtrat il-fond imsemmi kienet ben konsapevoli tas-sitwazzjoni tant li fil-kuntratt ma giex iggarantit il-pussess vakant. Finalment eccepew li l-Onorabbli Qorti joghgobha ssib li l-esponenti m'humiex il-legittimi kontraditturi izda u f'kull kaz m'hemmx lezjoni tad-drittijiet fondamentali tas-socjeta' rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

<u>Fatti fil-Qosor:</u>

Illi jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited hija l-proprjetarja tal-fond bin-numru wiehed u tmenin (81) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema liema fond gie akkwistat permezz ta' diversi kuntratti ta' xiri esebiti fl-atti.

Is-socjeta' rikorrenti akkwistat l-*utile dominju temporanju* ghaz-zmien li kien fadal mill-koncessjoni originali permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Marzu, 2012 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris (ara kuntratt a fol. 5 *et seq* tal-process bir-rikors numru 1135/2013 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili). Fl-1 ta' Frar, 2013 sar att korrettorju fl-atti tal-istess Nutar Ian Castaldi Paris fejn permezz

tieghu l-partijiet ikkoregew l-att ta' bejgh tal-15 ta' Marzu, 2012 fis-sens li l-fond bin-numru tnejn u tmenin (82) kellu jigi ndikat ukoll bin-numru tnejn u tmenin ittra A (82A) stante li tul is-snin il-fond kien gie diviz f'zewg fondi (ara kuntratt a fol. 9 *et seq* tal-process bir-rikors numru 1135/2013 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili). Sussegwentament permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 8 ta' April, 2013 is-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited xtrat u akkwistat id-*directum dominium temporanum* minghand il-Kapitlu tal-Kattidral fuq il-fondi msemmija (ara kuntratt a fol. 12 *et seq* tal-process bir-rikors numru 1135/2013 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili).

Illi jirrizulta li fil-kuntratt ta' xiri tal-*utile dominju temporanju* datat 15 ta' Marzu, 2012 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris il-vendituri familja Spiteri ma ggarantewx il-pacifiku pussess stante li l-fond kien okkupat minn terzi.

Effettivament il-fond wiehed u tmenin (81) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema kien f'idejn l-intimat Paul Piscopo li kien akkwista s-subutili dominju temporanju ghaz-zmien li kien fadal minghand certu Giuseppe Debono permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Settembru, 1973 (ara kuntratt a fol. 33 *et seq* tal-process bir-rikors numru 1135/2013 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili).

Illi jirrizulta li wara l-iskadenza tas-subenfitewsi l-inkwilin Paul Piscopo u l-familja tieghu baqghu jirrisjedu fil-fond u dan peress li permezz tal-Att XXIII tas-sena 1979 il-legislatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta (bhal fil-kaz odjern) awtomatikament gie intitolat skont il-Ligi li jibqa' jokkupa l-fond wara z-zmien tal-koncessjoni enfitewtika temporanja taht titolu ta' kera u dan ai

termini tal-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi s-socjeta' rikorrenti permezz ta' ittra ufficjali ntavolata nhar l-14 ta' Ottubru, 2013 interpellat lil Paul Piscopo flimkien ma' Ronald Piscopo u Lorraine Piscopo sabiex fi zmien erbat ijiem jizgumbraw mill-fond bin-numru wiehed u tmenin (81), The Strand, Sliema li qeghdin jokkupaw minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u jirrilaxxaw il-pussess battal u vakant. Intimawhom ukoll li fin-nuqqas ser jipprocedu bl-intavolar ta' kawza bil-giljottina u bl-eventwali mandat ta' zgumbrament ezekuttiv u b'kawza ghad-danni (ara kopja tal-ittra ufficjali a fol. 15 tal-process).

Sussegwentament is-socjeta' rikorrenti nhar is-27 ta' Novembru, 2013 intavolat kawza bit-talba ghad-dispensa tas-smigh ai termini tal-Artikolu 169 *et seq* tal-Kodici ta' Organizzazzjoni u Procedura Civili (Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta' Malta) kontra Paul Pisani, Ronald Pisani u Lorraine Pisani sabiex jigi deciz li l-intimati qeghdin jokkupaw il-fond bin-numru wiehed u tmenin (81) fi Triq ix-Xatt (The Strand), Sliema minghajr l-ebda titolu validu fil-ligi u ghalhekk huma obbligati sabiex jizgumbraw mill-fond u jghaddu l-pussess vakant tal-istess lis-socjeta' rikorrenti.

Illi fil-mori tal-kawza quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rrizulta li t-titolu li kienu qed jinvokaw l-intimati huwa wiehed ta' kera naxxenti mill-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) stante li l-intimat Paul Piscopo kien ha l-fond minghand l-ante kawza tieghu b'titolu ta' cens temporanju li sussegwentament bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 gie konvertit f'titolu ta' kera. Ghal din ir-raguni s-socjeta' rikorrenti ntavolat rikors datat 19 ta' April, 2016 a fol. 199 *et seq* tal-process sabiex il-Qorti tiehu

formalment konjizzjoni ta' l-ilment ta' natura kostituzzjonali mressqa minnha u tiddeciedi jekk l-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) huwiex inkonsistenti mad-dritt fundamentali tas-socjeta' rikorrenti mharsa taht l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:

Illi b'digriet tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili datat 5 ta' Lulju, 2018 a fol. 293 *et seq* tal-process giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex taghmel stima tal-valur tal-fond fuq is-suq miftuh, kif ukoll, stima tal-valur lokatizzju mill-1 ta' Jannar, 1981 u kull hames snin sussegwenti sallum u tispecifika l-valur lokatizzju mill-1 ta' Frar, 2013.

Illi l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat ir-rapport taghha nhar il-25 ta' Ottubru, 2018 li jinsab esebit a fol. 314 *et seq* tal-process. Jirrizulta mir-rapport li wara li l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi tat deskrizzjoni dettaljata ta' fiex tikkonsisti l-proprjeta' 81, The Strand, Sliema, Malta hija ghaddiet sabiex taghmel il-konsiderazzjonijiet taghha dwar l-permessi u l-izvilupp potenzjali li jista' jsir fil-proprjeta'.

Hija rrelatat li l-fond jinsab fl-iskema tal-bini ta' Tas-Sliema u z-zona hija residenzjali pero' peress illi jezisti *commitment* qawwi ta' postijiet kummercjali, zvilupp b'element kummercjali huwa permissibli. Irrelatat li l-gholi permissibbli fuq Triq ix-Xatt huwa ta' 35.5 metri u fuq Triq Sant'Agata huwa ta' 25 metru b'dan ifisser li l-gholijiet jaghtu potenzjal illi fuq Triq ix-Xatt jittellghu 11-il livell u fuq Triq Sant' Agata jittellghu 8-il livell. Irrilevat ukoll illi tezisti l-possibilita' li tinbena lukanda minflok appartamenti fejn

f'dak il-kaz l-Awtorita' tapprova aktar gholi ta' bini, jekk l-Awtorita' tat-Turizmu tapprova l-gholi wkoll. Ulterjorment irrilevat li fuq il-post in kwistjoni flimkien mal-fond bin-numru 82, gja nhargu zewg permessi b'referenza PA 2334/12 u PA 8732/17, fejn l-ahhar permess esplora l-massimu tal-gholi permissibbli billi hareg permess ghal hmistax-il (15) appartament, sitt (6) garaxxijiet u hanut ta' iktar minn 500 metri kwadri. Ikkonkludiet li l-fond in kwistjoni wahdu ma jistax jigi zviluppat ghall-potenzjal massimu. Fl-istat li hu ghandu l-potenzjal li jigi zviluppat bhala Class 4D, cioe' restaurant jew xi *outlet* kummercjali.

Il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghaddiet sabiex tat valur lill-proprjeta', fuq is-suq miftuh a bazi tal-*comparison method* billi ghamlet studju tal-valur ta' proprjetajiet simili u ta' potenzjal simili u dak illi huwa validu, iservi bhala ezempju sabiex wiehed jasal ghall-valur tal-proprjeta' in kwistjoni u tat il-valur tal-fond in kwistjoni ghas-somma ta' erba' mija u tmenin elf ewro (€480,000). Fid-domandi in eskussjoni hija kkonfermat li l-valur li tat lill-fond huwa fl-istat li jinsab fih.

Il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghaddiet ukoll sabiex tat valur lokatizzju tal-proprjeta' li fis-sena 2013 kien jammonta ghal elf mija tlieta u tletin Ewro (€1,133) fix-xahar cioe' tlettax-il elf u sitt mitt Ewro (€13,600) fis-sena. Jirrizulta li dan il-valur gie kkalkolat bl-uzu tal-metodu komparattiv. Hija ghaddiet ukoll biex ikkalkolat il-valur lokatizzju tal-proprjeta' matul is-snin 1981 sal-2018, f'intervalli ta' 5 snin. Bi twegiba ghad-domandi in eskussjoni tal-Avukat ta' l-Istat hija qalet illi *proprjetajiet simili u ta' potenzjal simili* riedet tfisser proprjetajiet illi huma fl-istess lokalita' faccata tal-bahar u bl-istess height limitation. Il-valur lokatizzju ndikat mill-perit huwa kif isegwi:

SENA	VALUR	RATA%	VALUR LOKATIZZJU
			ANNWALI €
1981	€29,000.00	3.5	€1,015.00
1986	€39,000.00	3.5	€1,365.00
1991	€62,000.00	3.5	€2,170.00
1996	€95,000.00	3.0	€2,850.00
2001	€125,000.00	3.0	€3,750.00
2006	€175,000.00	3.0	€5,250.00
2011	€280,000.00	3.5	€9,800.00
2016	€390,000.00	5.0	€19,500.00
2018	€480,000.00	5.0	€24,000.00

Illi fis-seduta tat-8 ta' Novembru, 2018 il-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi halfet ir-rapport. Minn harsa lejn l-process jirrizulta li l-intimat Avukat tal-Istat u l-intimat Paul Piscopo eskutew lil Perit Tekniku u ghalkemm jirrizulta li nhar it-12 ta' Novembru, 2018 is-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited ipprezentat nota fejn talbet il-hatra ta' periti addizzjonali, ma jirrizultax li kien hemm insistenza ghal tali hatra.

<u>Eccezzjoni preliminari tal-intimati Paul Piscopo et:</u>

Illi l-intimati Paul Piscopo et preliminarjament eccepew illi huma m'humiex il-legittimi kontradditturi u dan peress li din hija materja kostituzzjonali u per konsegwenza hija biss materja bejn cittadin li jhossu aggravat minn ligi/sitwazzjoni partikolari u l-Istat. Jishqu li f'ebda hin huma ma setghu kkagunaw dak li qieghed jigi lmentat mis-socjeta' rikorrenti u l-unika haga li ghamlu kien li osservaw il-ligi.

Illi f'dan ir-rigward il-Qorti tqis opportun li tikkwota mid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tas-6 ta' Frar, 2015 fl-ismijiet **Sean Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** li wkoll trattat l-eccezzjoni tal-legittimu kontraddittur f'kawza simili ghal dik odjerna. Inghad illi:

> '20. Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm taqbel mat-tezi li, ladarba l-kazin agixxa skont il-ligi, allura m'ghandux legalment jirrispondi ghall-inkostituzzjonalita` tal-ligi applikata minnu jew jehel spejjez tal-kawza, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-kazin stante li dan hu parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita` taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza tieghu f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integreta` tal-gudizzju. Il-kazin bhala inkwilin tal-fond ghandu interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilu direttament. Ghal din ir-raguni huwa ghandu jkun partecipi fil-gudizzju u ghalhekk huwa legittimi kuntradittur.[3]

Fil-kaz odjern Paul Piscopo et huma l-inkwilini tal-fond 81, The Strand, Sliema. Fir-referenza kostituzzjonali qieghed jigi lmentat li kawza tal-inkwilinat tal-familja Piscopo, liema inkwilinat huwa naxxenti mill-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) huwa leziv tad-dritt tas-socjeta' rikorrenti ghad-dritt ghat-tgawdija ta' hwejjigha bi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Bhal ma nghad fid-decizjoni kkwotata, l-proceduri odjerni necessarjament jaffetwaw lill-intimati Paul Piscopo et stante li huma parti mir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita'

[3] *Ara Q.Kos. Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali, deciz 22 Frar 2013*

taghha qieghda tigi attakkata. Ghalhekk il-presenza taghhom hija wahda necessarja ghall-integrita' tal-gudizzju. Ghaldaqstant din il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari.

L-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat:

L-Avukat tal-Istat eccepixxa preliminarjament li da parti tieghu ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tas-socjeta' rikorrenti ai termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll u/jew tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

F'dan l-istadju l-Qorti mhux ha tidhol fil-mertu jekk effettivament sarx ksur jew le tad-drittijiet fundamentali da parti tal-Avukat tal-Istat pero' ser titratta unikament il-kwistjoni jekk l-Avukat tal-Istat huwiex il-legittimu kontradittur fid-dawl ta' din l-eccezzjoni ssollevata minnu.

Illi l-kawza odjerna titratta talba sabiex jigi deciz jekk bit-thaddim tal-Artikolu 12 sub-artikolu 2 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta) huwiex leziv tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-Artikolu 12 sub-artikolu 2 gie ntrodott bl-Att XXIII tal-1979 liema att holoq relazzjoni furzata bejn s-sid u l-inkwilin ghal zmien indefinit.

Illi l-Artikolu 181B sub-artikolu 2 jipprovdi illi:

> '(2) L-Avukat tal-Istat jirrappreżenta lill-Gvern f'dawk l-atti u l-azzjonijiet ġudizzjarji li minħabba n-natura tat-talba ma jkunux jistgħu jiġu diretti kontra xi wieħed jew aktar mill-kapijiet tad-dipartimenti l-oħra tal-Gvern.'

Meta l-kwistjoni tirrigwarda ksur ta' jedd fundamentali rizultanti minn introduzzjoni ta' ligi mill-Istat, bhal fil-kaz odjern, fil-fehma tal-Qorti l-legittimu kontradittur huwa l-Avukat tal-Istat stante li kif indikat fl-Artikolu 181B l-Avukat tal-Istat jirrapprezenta lill-Gvern f'atti u f'azzjonijiet li ma jistghux jigu diretti kontra xi kap ta' dipartiment. F'cirkostanzi simili huwa l-Avukat tal-Istat li jrid iwiegeb ghal tali ksur.

Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost il-Qorti tghaddi sabiex tichad din l-ewwel eccezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.

It-tielet eccezzjoni tal-intimati Paul Piscopo et:

Permezz tat-tielet eccezzjoni taghhom, l-intimati Paul Piscopo et jeccepixxu li qatt u fl-ebda hin is-socjeta rikorrenti 81 & 82 Limited ma' tista targumenta li b'xi mod jew iehor soffriet u/jew qed issofri u/jew id-drittijiet li akkwistat gew mittiefsa u/jew kalpestati u/jew b'xi mod iehor gew imnaqqsa stante li meta s-socjeta' rikorrenti xtrat il-fond imsemmi kienet ben konsapevoli tas-sitwazzjoni.

L-Avukat tal-Istat espanda fuq dan il-punt fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu ntavolata nhar is-27 ta' Novembru, 2020 a fol. 484 *et seq* tal-process. L-Avukat tal-Istat jishaq li gjaladarba s-socjeta' rikorrenti kienet taf li l-Ligi tipprotegi l-okkupazzjoni tal-inkwilin Paul Piscopo ma tistax issa tipprova tregga' l-arlogg lura u tinqeda bil-proceduri kostituzzjonali. Argumenta wkoll li jidher li s-socjeta' rikorrenti stess gawdiet mit-thaddim tal-ligi dwar it-tigdid tal-kera ghaliex biex xtraw din id-dar hallsu biss is-somma ta' €245,000 ikkunsidrat li l-valur attribwit mill-Perit Tekniku mqabbad mill-Qorti kien dak ta' €480,000.

Illi jirrizulta li s-socjeta' rikorrenti originarjament kienet akkwistat l-*utile dominju temporanju* tal-fondi 81/82, The Strand, Sliema flimkien izda ma fondi permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Marzu, 2012 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris (fol. 5), liema kuntratt kien gie segwit b'att korrettorju fl-atti tal-istess Nutar Castaldi Paris datat 1 ta' Frar, 2013 (fol. 9). Sussegwentament permezz ta' kuntratt ta' xiri datat 8 ta' April, 2013 fl-atti tan-Nutar Ian Castaldi Paris is-socjeta' rikorrenti kienet xtrat u akkwistat minghand il-Kapitlu tal-Kattidral id-*directum dominium temporanuum* ghall-valur ta' €489,168 (fol. 12) dan salv il-prezz li thallas ghall-*utile dominju temporanju*. Jirrizulta ghalhekk li bi prezz vicin hafna dak li gie vvalutat il-fond 81 wahdu fl-atti odjerni, s-socjeta` rikorrenti akkwistat aktar minn fond wiehed. Huwa evidenti lil din il-Qorti minn qari tal-kuntratti esebiti li s-socjeta' rikorrenti gawdiet finanzjarjament mill-fatt li l-fond kien mikri b'kirja protetta fis-sens li akkwistat il-fond bi prezz ferm anqas minn dak tas-suq.

Jirrizulta wkoll li meta s-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited akkwistat l-*utile dominju temporanju* bil-kuntratt tal-15 ta' Marzu, 2012 il-vendituri ma kinux iggarantew il-pussess vakanti, pjuttost iddikjaraw li l-kumpraturi accettaw u ddikjaraw li kienu jafu li partijiet mill-proprjeta' in vendita huma okkupati minn terzi:

> 'Il-Vendituri mhumiex qed jiggarantixxu l-pussess vakanti anzi jiddikjaraw, u l-kumpraturi jaccettaw u jiddikjaraw illi huma jafu, illi partijiet mill-proprjeta' hawn in vendita jinsabu okkupati minn terzi u l-Vendituri fuq dana l-att m'huma qed jaghtu ebda garanzija kwalsijasi ta' pussess vakant.'

Il-Qorti tqis li l-inkluzjoni ta' din il-klawzola fil-kuntratt imsemmi teqleb il-bilanc tal-lanjanza kostituzzjonali odjerna kontra r-rikorrenti.

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimat Paul Piscopo kien ha l-fond 81, The Strand, Sliema b'titolu ta' subutili dominju temporanju ghaz-zmien kollu li kien fadal minghand certu Giuseppe Debono permezz ta' kuntratt tal-15 ta' Settembru, 1973 (ara kuntratt a fol. 33 *et seq* tal-process bir-rikors numru 1135/2013 quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Civili). L-intimat Paul Piscopo baqa' jokkupa l-fond bl-emendi li kienu saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979 li kien jaghti protezzjoni lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Qabel ma' dahlu fis-sehh l-Att XXIII ta' l-1979 wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja l-inkwilin Paul Piscopo seta' jigi zgumbrat mis-sid mill-fond, fattur li wara l-imsemmi Att ma baqax legalment possibli. Is-sidien direttarji gew milquta retroattivament ghal dawk il-koncessjonijiet enfitewtici temporanji li gew ikkuntrattati qabel l-21 ta' Gunju, 1979 b'dan li s-sidien ma kellhomx ghazla.

Madanakollu jirrizulta li l-kaz tas-socjeta' rikorrenti 81 & 82 Limited huwa divers stante li meta s-socjeta' rikorrenti akkwistat il-fond 81, The Strand, Sliema din kienet ben konsapevoli li fil-fond imsemmi jirrisjedu l-intimati Paul Piscopo et tant li kif gja inghad precedentement, fil-kuntratt ta' xiri tal-*utile dominju temporanju* ma giex garantit l-pussess vakant b'dan li s-socjeta' rikorrenti kienet taf il-posizzjoni taghha x'inhi. Kienet tkun xena differenti li kieku l-ilment kostituzzjonali gie avvanzat mis-sidien originali tal-fond li gew involontarjament zvestiti mill-effett tal-liberta' kontrattwali fuq il-proprjeta' taghhom addirittura

retroattivament. Is-socjeta' rikorrenti sabet ruhha fis-sitwazzjoni taghha llum, b'referenza ghall-proprjeta' in kwistjoni, b'ghazla libera taghha u mhux ghax giet mposta fuqha permezz ta' ligi applikabbli b'mod retroattiv, ghal kuntrarju tas-sidien precedenti. Jirrizulta ghalhekk li fil-kaz odjern ma jissusistix l-element tat-tehid forzuz tal-proprjeta' minghand ir-rikorrenti u n-nuqqas ta' proporzjonalita', ghall-kuntrarju ta' kazijiet ohra decizi kemm minn din il-Qorti kif preseduta kif ukoll Qrati ohra. Il-Qorti tqis li kienet ghazla libera tas-socjeta' rikorrenti li tixtri proprjeta' kif soggetta ghall-kirja protetta bil-konsegwenzi kollha legali li din iggib maghha.

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tilqa' l-eccezzjoni ssollevata mill-intimati Paul Piscopo et ghall-lanjanza kostituzzjonali u tqis li fic-cirkostanzi tal-kaz odjern, l-ilment tar-rikorrenti mhux gustifikat stante li ma jirrizultax li gew lezi d-drittijiet fondamentali tas-socjeta' rikorrenti fit-termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

Naturalment xejn ma jwaqqaf lis-socjeta' rikorrenti li tezercita azzjonijiet ohra applikabbli ghaliha fil-ligi fic-cirkustanzi partikolari tal-kaz odjern.

Il-Qorti wkoll taghmilha cara li f'dan l-istadju mhux qed taghti ebda decizjoni dwar il-validita' o meno tat-titolu vantat mill-intimati Piscopo.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti taqta' u tiddeciedi din ir-referenza Kostituzzjonali billi tichad l-istess

stante li ma tqisx illi fic-cirkostanzi tal-kaz odjern gew lezi l-jeddijiet tas-socjeta′ rikorrenti mharsa taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali.

Bl-ispejjez ta′ din l-istanza kontra s-socjeta` rikorrenti.

Il-Qorti tordna l-prosegwiment tas-smigh fil-mertu tar-rikors guramentat.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
23 ta′ Marzu, 2021

Karen Falzon
Deputat Registratur
23 ta′ Marzu, 2021