# QORTI KOSTITUZZJONALI

**IMĦALLFIN**

**S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI**
**ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO**
**ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL**

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 1 ta' Diċembru, 2021.**

**Numru 12**

**Rikors numru 13/19/1 RGM**

**Georgina armla minn Philip Grima, Doreen Grima u Joseph Grima**

**v.**

**Joseph Darmanin u l-Avukat Ġenerali llum l-Avukat tal-Istat**

1. L-atturi huma l-proprjetarji ta' fond li jinsab f'Gudja Road, Luqa. Dan il-fond kien ġie mogħti b'titolu ta' enfitewsi temporanja minn Philip Grima lil Joseph Penza versu ċ-ċens annwu ta' Lm105 għal sbatax-il sena permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Ottubru 1974. Philip Grima huwa żewġ l-attriċi Georgina Grima u missier iż-żewġ atturi l-oħra. Fid-29 ta' Marzu 1976 Penza ċeda ż-żmien li kien fadal ta' din il-konċessjoni enfitewtika lil Carmel Busuttil, li min-naħa tiegħu kien ċeda ż-żmien rimanenti lill-konvenut Joseph Darmanin fid-9 ta' Ġunju 1986. Il-

konċessjoni enfitewtika skadiet fit-30 ta' Settembru 1991 iżda l-konvenut baqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni taħt titolu ta' kera skont il-liġi. Philip Grima miet intestat fit-2 ta' Diċembru 2015 u għalhekk il-ġid tiegħu ddevolva *ex lege* fuq l-atturi. L-atturi jilmentaw f'din il-kawża illi huma sofrew leżjoni tad-drittijiet tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan peress li l-Artikolu 12, u partikolament l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-liġijiet viġenti jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-konvenut li jirrenduha mpossibbli għalihom li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom u dan versu kera rriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas ma żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u d-drittijiet tagħhom bħala s-sidien tal-proprjeta`.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> "(I) TIDDIKJARA U TIDDEĊIEDI illi fil-konfront tar-rikorrenti 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 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Joseph Darmanin u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom.
>
> (II) KONSEGWENTEMENT TIDDIKJARA U TIDDEĊIEDI illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom Flat 3, St. Philip Buildings, Gudja Road, Luqa bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda talKap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.
>
> (III) TIDDIKJARA U TIDDEĊIEDI illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma

jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja.

(IV) TILLIKWIDA l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi.

(V) TIKKUNDANNA lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati għas-subizzjoni, u b'riserva għal kull azzjoni oħra spettanti lir-rikorrenti."

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* illi l-attriċi għandha ġġib prova tat-titolu tagħha, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli, li l-Istat għandu kull dritt li jippromulga leġislazzjoni sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` fl-interess ġenerali u għandu diskrezzjoni wiesgħa f'dan ir-rigward, li l-liġi taqdi għanijiet leġittimi fl-interess ġenerali, li f'dawn iċ-ċirkostanzi mhuwiex meħtieġ li l-kera pagabbli lis-sid tkun ekwivalenti għal dik perċepibbli fuq is-suq liberu, li bl-Att XXVII tal-2018 il-leġislatur kompla saħħaħ l-element ta' proporzjonalita`, u li dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni hija rimedju suffiċjenti fiċ-ċirkostanzi.

4. Joseph Darmanin eċċepixxa, *inter alia,* li huwa dejjem ottempera ruħu mal-liġijiet viġenti u għaldaqstant m'għandha tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tiegħu, li huwa għamel diversi xogħlijiet strutturali fil-fond, li huwa għandu titolu validu ta' kera ai termini tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li għadu in vigore sallum-il ġurnata, li mhuwiex responsabbli għall-allegati danni sofferti mill-atturi, li l-kontroll ta' użu tal-proprjeta` tal-atturi jservi għan leġittimu għall-

skopijiet soċjali u ma jeżisti l-ebda żbilanċ bejn l-interess tal-inkwilin u l-interess tas-sidien, u li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta m'għandux jiġi dikjarat leżiv ikkonsidrat iċ-ċirkostanzi soċjali u finanzjarji tiegħu.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-28 ta' Jannar 2021 ġie deċiż hekk:

> "Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimat Joseph Darmanin konformement ma' dak hawn fuq deċiż
>
> 1. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrenti tal-inkwilin Darmanin bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għall-perijodu mis-sena 2015 sas-sena 2017 għamluwha diffiċli u ħaġa inċerta għar-rikorrenti li jieħdu lura l-pussess tal-proprjetà tagħhom fuq imsemmija;
>
> 2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, għall-perijodu mill-2015 sal-31 ta' Diċembru 2017, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom u ċioe' il-fond Flat 3, St. Philips Building, Gudja Road, Luqa, bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);
>
> 3. Tiddikjara u tordna illi l-intimat Darmanin ma jibqax jistrieħ fuq il-protezzjoni offerta lilu s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 sabiex jibqa' jokkupa l-fond Flat 3, St. Philips Building, Gudja Road, Luqa;
>
> 4. Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe danni pekunjarji u non pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin;
>
> 5. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' erbat elef Ewro (€4,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elf ewro (€1,000);

> 6. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' ħamest elef Ewro (€5,000) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.
>
> Bl-ispejjeż kontra l-intimat Avukat tal-Istat."

6. L-atturi preżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fit-3 ta' Frar 2021 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi ssib li l-leżjoni tad-drittijiet tagħhom bdiet isseħħ mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika u tirriformaha wkoll fil-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji u non-pekunjarji billi tawmenta d-danni akkordati f'somma li għandha tekwivali t-telf kollu li l-appellanti għamlu mit-terminazzjoni tal-konċessjoni enfitewtika temporanja, bl-ispejjeż kontra l-appellati.

7. L-Avukat tal-Istat preżenta r-risposta tal-appell tiegħu fit-12 ta' Frar 2021 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell tal-atturi u tikkonferma s-sentenza appellata fl-intier tagħha, bl-ispejjeż kontra l-appellanti.

**Ikkonsidrat;**

8. Fl-1 ta' Novembru 2021 id-difensuri tal-partijiet trattaw quddiem il-Qorti dwar kwistjoni mqajma *ex officio* mill-Qorti rigward l-applikabbilita` tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għall-fattispeċi partikolari ta' dan il-każ.

***Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti***

9. Mill-provi jirriżulta illi l-konvenut Joseph Darmanin mhuwiex l-enfitewta oriġinali tal-fond in kwistjoni. Jirriżulta anzi illi l-enfitewta temporanju oriġinali kien Joseph Penza li kien ġie konċess il-fond proprjeta` tal-atturi taħt titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Ottubru 1974. Joseph Penza kien imbagħad għadda ż-żmien rimanenti ta' din il-konċessjoni enfitewtika lil Carmel Busuttil fl-1976. Il-konvenut Joseph Darmanin kien sussegwentement akkwista ż-żmien rimanenti tal-konċessjoni enfitewtika temporanja mingħand Carmel Busuttil fid-9 ta' Ġunju 1986.

10. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk isir applikabbli l-Artikolu 12(8) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li jipprovdi hekk:

> "(8) Meta, fil-każ ta' enfitewsi msemmija fis-subartikolu (2)(a)[1] u li tagħlaq wara l-21 ta' Ġunju, 1979, l-enfitewta jew il-kerrej li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu meta tagħlaq l-enfitewsi jkun persuna differenti minn dik li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fil-21 ta' Ġunju, 1979, id-disposizzjonijiet tas-subartikolu (2) jew (3), skont il-każ, għandhom japplikaw biss –
>
> (a) jekk –
>
> (i) il-persuna li tkun tokkupa d-dar fid-data msemmija kompliet tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha sakemm mietet; u
>
> (ii) il-persuna li tkun tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-egħluq tal-enfitewsi kienet tirrisjedi mal-enfitewta fi żmien mewtu u

[1] Cioe enfitewsi mogħtija għal perjodu ta' mhux aktar minn tletin sena, meta l-kuntratt ta' enfitewsi jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979.

kellha f'dak iż-żmien il-kwalifiki l-oħra kollha biex tiġi meqjusa bħala kerrej għall-finijiet ta' dan l-artikolu; jew

(b) jekk –

(i) il-persuna li tkun qed tokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tagħha fl-imsemmija data tkun kisbet u t-titolu li bih kienet hekk tokkupa d-dar mingħand l-enfitewta li jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi jew, jekk l-enfitewta li mingħandu jkun inkiseb l-imsemmi titolu jmut qabel l-egħluq tal-enfitewsi, mingħand l-enfitewta li l-werriet tiegħu jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu mal-egħluq tal-enfitewsi; u

(ii) sa l-egħluq tal-enfitewsi, ebda persuna barra mill-persuna fuq imsemmija u mill-imsemmi enfitewta, jew il-werriet tiegħu, u membri tal-familja tagħhom li jkunu jgħixu magħhom, ma kienet okkupat id-dar b'xi mod ikun li jkun; u

(iii) mhux iktar tard mit-30 ta' Settembru, 1979, jingħata avviż bil-miktub lill-Awtorità tad-Djardwar it-titolu li taħtu tkun okkupata d-dar fil-21 ta' Ġunju, 1979, li jgħid ix-xorta ta' dak it-titolu, għal kemm żmien ikun mistenni jdum u l-isem tal-persuna li tkun tokkupa d-dar taħt dak it-titolu."

11. Mill-provi prodotti mill-partijiet f'din il-kawża ma jirriżultax illi l-konvenut Joseph Darmanin jissodisfa l-kriterji preskritti mil-liġi sabiex ikun jista' jibbenefika mill-protezzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Minn qari tas-sub-inċiż 8 appena ċitat u fid-dawl tal-provi prodotti mill-partijiet, jirriżulta anzi li Joseph Darmanin qatt ma kellu dritt skont il-liġi li jikkonverti t-titolu ta' enfitewsi temporanja tiegħu f'kera mal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika fl-1991.

12. Għalhekk, jekk hemm relazzjoni ta' lokazzjoni bejn l-atturi u Joseph Darmanin din mhijiex riżultat tal-liġi li sforzathom jidħlu f'din ir-relazzjoni, iżda hija biss frott l-għazla tagħhom. Jekk din l-għazla tal-atturi li jidħlu f'relazzjoni ta' lokazzjoni ma' Joseph Darmanin kienet waħda bbażata fuq

żball fl-interpretazzjoni u/jew l-applikazzjoni tal-liġi min-naħa tal-atturi, xorta waħda l-Istat ma jistax jinżamm responsabbli għal dan l-iżball. Il-liġi kienet aċċessibbli u ċara, anke jekk forsi kien hemm il-ħtieġa ta' konsultazzjoni ma' avukat sabiex l-atturi jkunu jafu eżatt x'inhi l-pożizzjoni legali tagħhom fir-rigward ta' Darmanin mal-għeluq tal-konċessjoni enfitewtika.

13. Għaldaqstant il-Qorti tqis illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, kwalunkwe relazzjoni ta' lokazzjoni bejn l-atturi u l-konvenut Joseph Darmanin ma ġietx forzata fuq l-atturi bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif lamentat minnhom. Anzi jirriżulta illi s-sub-inċiż 8 tal-istess Artikolu jeskludi espressament il-possibilita` li Joseph Darmanin jibbenefika mill-protezzjoni mogħtija f'dan il-Kapitolu lill-persuni li kienu jirrisjedu ġo xi fond taħt titolu ta' enfitewsi temporanja. Minn dan neċċessarjament isegwi illi ma tistax tinstab leżjoni kif pretiż mill-atturi, u konsegwentement lanqas hemm lok għal xi likwidazzjoni u ħlas ta' kumpens.

**Deċide**

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tirrevoka s-sentenza appellata għar-raġunijiet hawn fuq spjegati fis-sens li l-atturi ma għandhomx interess ġuridiku sabiex jilmentaw li d-dispożizzjoni tal-liġi

minnhom ċitata tikser xi jedd fundamentali tagħhom, u tiċħad it-talbiet kollha attriċi.

L-ispejjeż kollha, kemm tal-proċeduri quddiem l-ewwel Qorti, u kif ukoll ta' dan l-appell, jitħallsu mill-atturi.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
rm