*min ibiegħ jew jittrasferixxi proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta, ma jistax jibqa' jivvanta pretensjonijiet għal ħlas ta' kumpens, wara li jkun ittrasferixxa kull sehem u kull interess li jkollu f'dik il-proprjetà - Sabiex vittma ta' ksur ta' dritt fundamentali tista' titlob wkoll id-danni sofferti mill-predeċessur tagħha fit-titolu li wkoll ikun sofra ksur tal-istess jedd fundamentali, jeħtieġ illi l-persuna li tkun għamlet it-talba saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali tal-*ante causa *tagħha, u mhux tkun saret is-sid permezz ta' donazzjoni.*

MALTA

QORTI ĊIVILI
PRIM'AWLA
(Sede Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF
LAWRENCE MINTOFF

Seduta tal-15 ta' Novembru, 2023

Rikors Kostituzzjonali Numru 620/2022 LM

Stephanie Farrugia Spiteri (K.I. nru. 465884M), Anthony Farrugia (K.I. nru. 414458M) u Rita Farrugia (K.I. nru. 4061M)

vs.

L-Avukat tal-Istat u
Angelo (K.I. nru. 957050M) u Maria Lourdes (K.I. nru. 878853M) konjugi Buhagiar

Il-Qorti,

1. Rat ir-Rikors imressaq fit-22 ta' Novembru, 2022 mir-rikorrenti **Stephanie Farrugia Spiteri (K.I. nru. 465884M), Anthony Farrugia (K.I. nru. 414458M)** u

Rita Farrugia (K.I. nru. 4061M), [minn issa 'l quddiem 'ir-rikorrenti'], fejn issottomettew dan li ġej:

"Jesponu bir-rispett:

1. *Illi permezz ta' kuntratt pubbliku ta' donazzjoni datat it-tmienja u għoxrin ta' Diċembru tas-sena elfejn u wieħed u għoxrin (28.12.2021) fl-atti tan-Nutar Dottor Jean Carl Debono, kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala 'Dok. A'), l-attriċi Stephanie Farrugia Spiteri akkwistat mingħand il-ġenituri tagħha, l-atturi konjugi Farrugia, b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli, il-fond aħjar deskritt fuq l-istess kuntratt bħala:*

   "il-fond bin-numru erbgħa u ħamsin (54) u bl-isem ta' "Tanya" fi Triq Strickland, Żabbar, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu (il-**"fond"**);

2. *Illi dan il-fond kien akkwistat mill-attriċi Rita Farrugia:*

   a. *In kwantu għal nofs indiviż permezz ta' dikjarazzjoni* causa mortis *datata t-tlieta ta' Marzu tas-sena elfejn u wieħed (3.3.2001) fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok. B1"**), fejn l-attriċi ddikjarat* inter alia *l-akkwist ta' dan is-sehem wara l-mewt ta' missierha Francesco Camilleri (K.I. 587321M) fil-ħamsa ta' Settembru tas-sena elfejn (5.9.2000), li ħalla dan is-sehem lill-istess attriċi Rita Farrugia b'titolu ta' legat;*

   b. *In kwantu għal nofs indiviż permezz ta' dikjarazzjoni* causa mortis *datata t-tmienja u għoxrin ta' Mejju tas-sena elfejn u tnejn (28.5.2002) fl-atti tan-Nutar Dottor Mario Bugeja (kopja ta' liema qiegħda tiġi hawn annessa u mmarkata bħala **"Dok. B2"**), fejn l-attriċi ddikjarat* inter alia *l-akkwist ta' dan is-sehem wara l-mewt ta' ommha Maria Carmela Camilleri (K.I. Nru 177721M) fit-tlettax ta' Frar tas-sena elfejn u tnejn (13.2.2002), li ħalliet dan is-sehem lill-istess attriċi Rita Farrugia b'titolu ta' legat;*

3. *Illi dan il-fond kien ġie mikri lill-intimat Angelo Buhagiar nhar l-ewwel ta' Marzu tas-sena elf disa' mija sebgħa u tmenin (1.3.1987) mill-aventi kawża tal-atturi, u ċioe d-defunt Francesco Camilleri, u dan versu l-kera ta' ħamsa u erbgħin Lira Maltija (LM45) fis-sena;*

4. *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, u dan kif jirriżulta miċ-ċertifikat hawn anness u mmarkat bħala **"Dok. Ċ"**;*

5. *Illi l-intimati Buhagiar iħallsu mitejn u żewġ Euro (€202) fis-sena, pagabbli kull sitt (6) xhur bil-quddiem, meta l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa ferm u ferm aktar minn dak stabbilit bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-*

Liġijiet ta' Malta, liema dispożizzjonijiet ġew mibdula bi ftit bl-att X tal-2009;

6. *Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilini intimati Buhagiar bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex ġusti u ma joħlqu ebda proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-valur lokatizju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk huma bi ksur tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni;*

7. *Illi l-livell baxx tal-kera, l-istat ta' inċertezza tal-possibilità tat-teħid lura tal-fond, in-nuqqas ta' salvagwardji proċedurali, iż-żieda fil-livell tal-għajxien f'Malta fl-aħħar snin u l-interferenza sproporzjonata bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin ikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti;*

8. *Illi r-rikorrenti m'għandhomx rimedju effettiv ai termini tal-Art. 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust li jirrifletti l-valur tas-suq illum, u dana minħabba l-limiti imposti permezz tal-art. 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

9. *Illi dan kollu ġia ġie determinat fil-kawżi* ***Amato Gauci vs Malta*** *(No. 47045/06) deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru, 2009;* ***Lindheim and Others vs Norway*** *(No. 13221/08 u 2139/10) deċiża fit-12 ta' Ġunju, 2012;* ***Zammit and Attard Cassar vs Malta*** *(No. 1046/12) deċiża fit-30 ta' Lulju, 2015;* ***Anthony Debono vs Avukat Ġenerali et****, deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-8 ta' Mejju, 2019; u* ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et*** *(Ref. Nru. 22/2019), deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Ottubru, 2019;*

10. *Illi ġialdarba r-rikorrenti qegħdin isofru minn nuqqas ta'* "fair balance" *bejn l-interessi ġenerali tal-komunità u l-bżonnijiet u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem, huwa ċar illi hemm leżjoni tal-prinċipju tal-proporzjonalità, u dan kif ġie deċiż f'****Almeida Ferreira and Melo Ferreira vs Portugal*** *(Nru 41696/07) nhar il-21 ta' Diċembru, 2010;*

11. *Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza flagranti mad-dritt tas-sid għall-użu tal-proprjetà tiegħu stante illi dawn l-iskemi ta' kontroll tal-kera u restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sid li jittermina l-kirja tal-inkwilini jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjetà ai termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

12. *Illi lanqas huwa ġust u ekwu illi l-fond in kwistjoni għandu jkollu valur lokatizju impost bil-liġi ai termini tal-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta;*

13. *Illi f'dan ir-rigward, ir-rikorrenti umilment jissottomettu illi l-emendi lill-art. 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021, xorta waħda ma jagħtux rimedju effettiv lir-rikorrenti stante illi huma xorta waħda ma jistgħux jawmentaw il-kera sabiex tirrifletti l-prezzijiet tas-suq u oltre minn hekk bl-ebda mod ma jawtorizza lir-rikorrenti li jitterminaw il-kera. Għalhekk, ċertament illi ma jistax jingħad illi dawn l-emendi qegħdin joħolqu proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;*

14. *Illi l-valur lokatizju tal-post huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet illi r-rikorrenti għandhom jirċievu, b'tali mod illi bid-dispożizzjonijiet tal-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009, jilledi d-drittijiet kostituzzjonali tar-rikorrenti kif protetti taħt il-Kostituzzjoni ta' Malta, kif ukoll tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

15. *Għalhekk il-liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif del resto diġà ġie deċiż fis-sentenzi suċċitati iktar 'il fuq f'dan ir-rikors;*

16. *Illi l-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem diġà kellha l-okkażjoni tikkummenta diversi drabi, f'każi li jirrigwardaw lil Malta, li għalkemm m'hemmx dubju li l-Istat għandu dover u allura d-dritt biex jintervjeni biex jassikura abitazzjoni diċenti lil min ma jistax ikollu dan bil-mezzi tiegħu stess, li individwu jiġi pprivat mill-użu liberu tal-proprjetà tiegħu stess għal ħafna snin u versu kera miżera jammonta għall-ksur tad-dritt in kwistjoni – vide* ***Ghigo vs Malta*** *u* ***Fleri Soler vs Malta,*** *it-tnejn deċiżi fis-26 ta' Settembru, 2006;*

17. *Illi b'sentenza fl-ismijiet* ***Anthony Debono et vs l-Avukat Ġenerali et****, deċiża fit-8 ta' Mejju mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (Ref. Nru. 89/19/LM), dina l-Onorabbli Qorti ddeċidiet illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi tal-Att X tal-2009 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali tas-sidien stante li ma nżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li s-sidien mhux qed jirċievu kera ġusta fis-suq, biex b'hekk l-Avukat Ġenerali ġie kkundannat iħallas danni ta' €20,000 lir-rikorrenti oltre l-ispejjeż kollha tal-kawża. L-istess ġie deċiż fil-kawża fl-ismijiet* ***Joseph Grima et vs Avukat Ġenerali et*** *(Ref. Nru. 22/2019) fl-10 ta' Ottubru, 2019 kif sussegwentement ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-27 ta' Marzu, 2020;*

18. *Illi in vista tal-każistika surreferita, u in vista tal-fatt illi ċertament ma jeżisti ebda dubju illi r-rikorrenti sofrew, u qegħdin isofru, leżjoni flagranti tad-*

drittijiet fundamentali tagħhom ta' proprjetà kif sanċiti bl-imsemmi Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, dina l-Onorabbli Qorti għandha tillikwida l-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju sodisfaċenti għall-ksur lamentat;

Għaldaqstant, u in vista tar-raġunijiet kollha fuq esposti, ir-rikorrent umilment jitlob lil dina l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni neċessarja u opportuna, tgħid l-intimata għaliex m'għandhiex:

1. ***Tiddikjara** u **tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinit lill-intimati Buhagiar għall-fond bin-numru erbgħa u ħamsin (54) u bl-isem ta' "Tanya" fi Triq Strickland, Żabbar, liberu u frank bid-drittijiet u l-pertinenzi kollha tiegħu, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti* inter alia *fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti, ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

2. ***Tiddikjara** u **tiddeċiedi**, illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens likwidat bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta li ma żammewx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ai termini tal-Liġi;*

3. ***Tillikwida** l-kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti;*

4. ***Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż, kontra l-intimati, minn issa inġunti għas-subizzjoni."

2. Rat ir-risposta tal-intimat **Avukat tal-Istat** [minn issa 'l quddiem 'l-intimat Avukat tal-Istat'] ippreżentata fit-30 ta' Diċembru, 2022, fejn ġie eċċepit is-segwenti:

"Jesponi bir-rispett:

Illi in suċċint il-lanjanzi tar-rikorrenti huma fis-sens li allegatament bit-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 ġew leżi d-drittijiet fundamentali tagħhom hekk kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

1. *Illi **in linea preliminari** ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-eżistenza tal-kera;*

2. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u **in linea preliminari**, jekk l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda allegazzjoni ta' vjolazzjoni abbażi tal-liġijiet viġenti wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u konvenzjonali tagħha għal dak iż-żmien wara Ġunju 2021 stante illi t-talba relatata ma' emendi introdotti permezz tal-istess Att hija intempestiva;*

3. *Illi mingħajr preġudizzju **għas-suespost u fil-mertu**, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin;*

4. *Illi b'referenza **għall-ewwel talba** l-esponent jeċċepixxi illi mhuwiex minnu illi bil-liġijiet viġenti l-inkwilini għandhom dritt ta' rilokazzjoni indefinita. Di più l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta diġà joffri rimedju ta' natura ordinarja u dan anke speċjalment b'referenza għall-emendi introdotti fil-Kapitolu 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021;*

5. *Illi b'referenza **għat-tieni talba** l-esponent jeċċepixxi illi mhuwiex minnu li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini permezz tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem;*

6. *Illi **jiġi eċċepit ukoll** illi l-Istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-proprjetà skont iċ-ċirkostanzi u l-bżonnijiet soċjo-ekonomiċi sabiex jiġi assigurat l-attwazzjoni ta' żvilupp soċjali u ekonomiku fl-interess kollettiv, u dan anke kif ser jiġi ttrattat fil-mori tal-kawża;*

7. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, għandha ssir distinzjoni bejn l-istat tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021;*

8. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju, l-esponent jeċċepixxi illi l-ilment tar-rikorrenti fir-rigward tal-proporzjonalità tal-Kapitolu 69 huwa prematur jekk dan jolqot l-emendi introdotti permezz tal-Att XXIV tal-2021, u dan anke b'referenza għall-eċċezzjoni tal-intempestività, stante li l-istess Kapitolu 69,* per via *tal-artikolu 4A, jiżgura illi l-kera tiġi awmentata skont il-valur ħieles tas-suq miftuħ;*

9. *Illi konsegwentement ma **ghandhom jintlaqghu l-ebda mit-talbiet**;*

10. *Illi mingħajr l-ebda preġudizzju għandu jiġi segwit il-prinċipju* in illiquidis non fit mora *jekk jiġi ordnat li għandhom jitħallsu imgħaxijiet;*

11. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promutur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġjaladarba r-rikorrenti ma sofrew jew qegħdin isofru l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti."

3. Rat ir-Risposta tal-intimati **Angelo (K.I. nru. 957050M)** u **Maria Lourdes (K.I. nru. 878853M) konjugi Buhagiar** [minn issa 'l quddiem 'l-intimati Buhagiar'], li ġiet ippreżentata fis-17 ta' Jannar, 2023 fejn ingħad kif ġej:

1. *Illi ma hemmx kontestazzjoni illi r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond bin-numru 54 u bl-isem 'Tanya', fi Triq Strickland, Ħaż-Żabbar;*
2. *Illi hemm qbil illi dan il-fond kien u għadu jinkera lill-intimati;*
3. *Illi in linea preliminari, l-azzjoni odjerna ma tista' qatt tirnexxi kontra l-esponenti u għalhekk huma ma humiex il-leġittimu kontradittur. Dan jingħad minħabba li l-ebda individwu fil-kapaċità personali tiegħu ma jistgħu jkunu qatt suġġett jew misjub ħati ta' leżjonijiet ta' natura kostituzzjonali minħabba l-fatt li minnha nnifisiha kawża ta' natura kostituzzjonali tirregola r-relazzjoni bejn l-individwu u l-istat u mhux l-individwi bejniethom. L-intimati jagħmlu referenza għall-kawża Simon Caruana vs l-Onorevoli Prim Ministru numru 4/06 JRM deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Mejju, 2006;*
4. *Illi fil-mertu, l-ilmenti kostituzzjonali u konvenzjonali mqanqla mir-rikorrenti ma humiex ġustifikati għaliex is-sitwazzjoni li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti ħolquha huma stess (i.e. kienet* self-imposed*). Di fatti huma rrikonoxxew it-titolu tal-intimati meta aċċettaw il-kirja kif inhi. Ma jirriżultax illi nfetħet xi kawża sabiex jitolbu żgumbrament tal-istess inkwilini ossia l-awment fil-kera;*
5. *Illi mingħajr preġudizzju għal dak fuq espost, safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, għandu jingħad li skont il-proviso ta' dan l-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet ġenerali li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali;*
6. *Illi fi kwalunkwe każ, l-esponenti dejjem ottemperaw ruħhom mal-liġijiet viġenti, u huma dejjem ħallsu l-kera dovuta u dejjem wettqu l-obbligi tagħhom skont il-*

liġi u għaldaqstant ma tista' qatt tiġi attribwita l-ebda ħtija jew nuqqas da parti tagħhom;

7. *Illi fi kwalunkwe każ, it-talbiet tal-atturi huma infondati kemm fil-fatt u kif ukoll fid-dritt, u għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż kontra l-istess;*

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż."

Rat l-atti kollha tal-kawża.

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti.

Rat li permezz tad-digriet tagħha tal-15 ta' Frar, 2023, ġie maħtur i**l-Perit Mario Cassar** bħala Perit Tekniku Ġudizzjarju, sabiex wara li jaċċedi fil-fond mertu ta' dawn il-proċeduri jistabbilixxi l-valur lokatizju tiegħu fis-suq miftuħ tal-proprjetà mis-sena 2001 sat-22 ta' Novembru, 2022 b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed. Il-Perit Cassar ppreżenta r-rapport tiegħu fl-14 ta' Marzu, 2023, u ħalfu fis-16 ta' Mejju, 2023.[1]

Rat il-verbal tal-udjenza tad-9 ta' Ġunju, 2023, fejn il-kawża tħalliet għas-sentenza.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet ippreżentati mir-rikorrenti u mill-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Il-kwistjoni bejn il-partijiet</u>

4. Ir-rikorrenti Stephanie Farrugia Spiteri spjegat li hija sid il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, liema fond ingħata lilha permezz ta' donazzjoni irrevokabbli mingħand il-ġenituri tagħha fit-28 ta' Diċembru, 2021. Spjegat li l-fond kien

[1] *A fol.* 51 tal-proċess.

inkera lill-intimati Buhagiar fl-1 ta' Marzu, 1987 min-nannu matern tagħha, b'kera ta' LM45 fis-sena, li żdiedet bi ftit wara l-emendi leġislattivi li saru bl-Att X tal-2009. Spjegat li l-fond mhux dekontrollat, u li fil-preżent hija tirċievi kera fl-ammont ta' €202 fis-sena, li jitħallsu lilha kull sitt xhur bil-quddiem. Ir-rikorrenti qalet li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà huwa ferm ogħla minn dan l-ammont, u l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-emendi leġislattivi introdotti bl-Att X tal-2009 ma jagħmlux ġustizzja mas-sidien ta' fondi bħal dawn għaliex m'hemm l-ebda proporzjon bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini. Qalet ukoll li bħala sid hija m'għandha l-ebda rimedju effettiv għas-sitwazzjoni li qiegħda fiha, u lanqas l-artikolu 4A tal-Kap. 69 ma jagħti rimedju effettiv għaliex is-sid xorta waħda ma jistax jawmenta l-kera skont il-valur lokatizju tal-fond fis-suq, u l-kirja ma tistax tiġi tterminata. Permezz ta' din il-kawża, ir-rikorrenti talbet lill-Qorti tiddikjara li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Buhagiar bi ksur tad-drittijiet tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Talbet li jiġi dikjarat ukoll li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju għad-danni, li għandu jitħallas lilha u kif għandu jiġi likwidat permezz ta' din il-kawża.

5. Min-naħa tiegħu l-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa li r-rikorrenti trid iġġib prova tal-eżistenza tal-kirja, u żied jgħid li wara Ġunju tal-2021 ma kien hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti. Qal li t-talbiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt, u mhux minnu li hemm jedd ta' rilokazzjoni indefinita għall-inkwilini, jew li m'hemm l-ebda bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta joffri rimedju għal dawn il-lanjanzi kollha. L-intimat Avukat tal-

Istat eċċepixxa li fi kwalunkwe każ l-Istat għandu s-setgħa li jikkontrolla l-użu ta' proprjetà privata fl-interess ġenerali, u għandha ssir distinzjoni bejn l-istat tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel l-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021 u wara. L-intimat Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li l-artikolu 4A tal-Kap. 69, li ġie introdott bl-emendi tal-2021, jiżgura li l-kera togħla skont il-valur tal-fond fis-suq tal-proprjetà.

6. Min-naħa tagħhom l-intimati Buhagiar qalu li mhuwiex ikkontestat li l-fond huwa suġġett għal kirja favur tagħhom, iżda qalu li huma mhumiex leġittimi kontradittu ri f'dawn il-proċeduri għaliex huwa l-intimat Avukat tal-Istat li jrid iwieġeb għal lanjanzi dwar ksur kostituzzjonali jew konvenzjonali. Qalu li din is-sitwazzjoni hija waħda '*self-imposed*' mir-rikorrenti li krew il-fond u li baqgħu qatt ma talbu għall-iżgumbrament tal-intimati minnu. L-intimati Buhagiar qalu li min-naħa tagħhom huma dejjem osservaw il-liġijiet tal-pajjiż.

Provi u riżultanzi

7. Flimkien mar-rikors promutur, ir-rikorrenti esebew (a) kopja tal-kuntratt pubbliku ta' donazzjoni irrevokabbli tat-28 ta' Diċembru, 2018 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono[2]; (b) kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-3 ta' Marzu, 2001 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja[3]; (ċ) kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* tat-28 ta' Mejju, 2002 fl-atti tan-Nutar Mario Bugeja;[4] (d) kopja taċ-ċertifikat ta' Identity Malta tan-non-dekontroll.[5]

[2] *A fol.* 7 tal-proċess.
[3] *A fol.* 12 tal-proċess.
[4] *A fol.* 19 tal-proċess.
[5] *A fol.* 26 tal-proċess.

8. Ir-rikorrenti **Stephanie Farrugia Spiteri**, fl-*affidavit* tagħha[6] spjegat li hija l-proprjetarja tal-fond numru erbgħa u ħamsin (54), 'Tanya', Triq Strickland, Ħaż-Żabbar [minn issa 'il-fond'], li hija akkwistat mingħand il-ġenituri tagħha b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono tat-28 ta' Diċembru, 2018. Spjegat li l-fond kien akkwistat minn ommha Rita Farrugia permezz ta' żewġ dikjarazzjonijiet *causa mortis* wara l-mewt tal-ġenituri tagħha, u l-fond ilu mikri lill-intimati Buhagiar mill-1 ta' Marzu, 1987 b'kera ta' LM45 fis-sena. Spjegat li minħabba t-tibdil fil-liġi li kien hemm tul is-snin, l-inkwilin Angelo Buhagiar beda jħallas €202 kera fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem, minkejja li l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ huwa ferm ogħla minn hekk. Ir-rikorrenti qalet li minħabba d-deċiżjonijiet amministrattivi li ttieħdu tul is-snin, hija spiċċat iġġorr waħedha piż li kellu jinġarr mill-Istat. Qalet ukoll li l-kera pagabbli lis-sidien ġiet iffissata mil-leġislatur b'mod arbitrarju, u l-ammont ta' kera li hija qiegħda tipperċepixxi, la jirrifletti l-valur kummerċjali tal-fond kif kien dak iż-żmien li daħlet fis-seħħ il-liġi, u lanqas l-ammont ta' kera li għandu jitħallas illum il-ġurnata għal dan il-fond. Ir-rikorrenti qalet li permezz tal-proċeduri mibdija minnha, hija qiegħda tippretendi li titħallas kumpens ġust u xieraq sabiex ma tibqax iġġorr waħedha l-piż ta' din il-problema.

9. **Rita Farrugia**, fl-*affidavit* tagħha[7] kkonfermat il-fatti kif ingħataw minn Stephanie Farrugia Spiteri, u żiedet tgħid li Farrugia Spiteri hija l-unika wild tagħha u ta' żewġha, u hija ddeċidiet li tgħaddilha dan il-fond b'titolu ta' donazzjoni irrevokabbli wara li hija qatt ma rċeviet kera ġusta li tirrifletti l-valur tal-fond li kienet wirtet.

[6] *A fol.* 46 tal-proċess.
[7] *A fol.* 48 tal-proċess.

10. Il-**Perit Mario Cassar**, fir-rapport tiegħu[8] spjega li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri huwa terran li għandu aktar minn tmenin sena, li iżda jinsab fi stat tajjeb ta' manutenzjoni. Spjega li mill-istat tal-fond, mid-daqs tiegħu, u mill-fatt li m'hemmx lok għall-ebda żvilupp ta' dan il-fond għaliex huwa terran, fil-fehma tiegħu dan għandu valur ta' €175,000 li kieku kellu jinbiegħ fis-suq miftuħ. Rir-rapport tiegħu l-Perit Tekniku Ġudizzjarju ppreżenta skeda bil-valur lokatizju annwali ta' €1,775 fl-2001, li hija s-sena rilevanti sabiex jitqiesu t-talbiet tar-rikorrenti fil-każ odjern, u anki l-valur lokatizju annwali ta' €5,250 fis-sena 2021 meta daħlu fis-seħħ l-emendi għall-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021.

11. Il-partijiet ivverbalizzaw quddiem din il-Qorti li bejniethom hemm proċeduri separati quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

Konsiderazzjonijiet legali

12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex qabel xejn tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Fl-ewwel lok, l-intimat Avukat tal-Istat qajjem l-eċċezzjoni li trid tinġieb prova tal-kirja, u fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu qal li r-rikorrenti ma rnexxielhomx jippruvaw li l-fond huwa mikri lill-intimati għaliex ma ġietx ippreżentata kopja tal-ktieb tal-kera. Minkejja n-nuqqas ta' din il-prova, jirriżulta li l-intimati Buhagiar iddikjaraw fir-risposta tagħhom, li m'hemm l-ebda kontestazzjoni li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri[9], u li l-intimati huma l-inkwilini ta' dan il-fond. Kemm Farrugia Spiteri kif ukoll ommha Rita Farrugia kkonfermaw li dan il-fond kien ilu mikri lill-intimati mis-sena 1987, u waħda mill-eċċezzjonijiet tal-intimati Buhagiar hija li r-rikorrenti aċċettaw din il-kirja kif inhi mingħajr qatt ma talbu l-iżgumbrament

[8] *A fol.* 51 tal-proċess.
[9] Fil-verità hija biss Stephanie Farrugia Spiteri li hi s-sid in vista tal-att ta' donazzjoni favur tagħha.

tal-inkwilini mill-fond. Għalhekk il-Qorti tinsab sodisfatta li hemm kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u fil-fatt ir-rikorrenti xehdu li kien hemm awmenti fl-ammont ta' kera pperċepit minnhom stante li l-kera żdiedet skont l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat qiegħda tiġi miċħuda.

13. L-intimati Buhagiar qalu li huma mhumiex leġittimi kontraditturi f'dawn il-proċeduri għaliex ilmenti dwar ksur ta' jeddijiet kostituzzjonali u konvenzjonali jistgħu jsiru biss kontra l-Istat u l-organi tiegħu u mhux kontra individwu privat. Hawnhekk il-Qorti tirrileva li filwaqt li huwa l-Istat li f'każ ta' sejbien ta' ksur tad-drittijiet fundamentali tal-individwu jiġi kkundannat jagħmel tajjeb għad-danni sofferti, il-preżenza tal-inkwilini fi proċeduri ta' din ix-xorta hija meħtieġa, għaliex il-mertu tal-kawża huwa proprju l-protezzjoni fil-kirja li ilhom igawdu l-intimati għal diversi snin, u għalhekk il-preżenza tagħhom f'dawn il-proċeduri hija meħtieġa wkoll għall-finijiet ta' integrità tal-ġudizzju. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni tal-intimati Buhagiar qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

14. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li t-talba tar-rikorrenti għandha tkun limitata għall-ksur li dawn ġarrbu sal-aħħar ta' Mejju 2021, stante li fl-1 ta' Ġunju, 2021, daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021, li jagħtu dritt lis-sidien jersqu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu reviżjoni fl-ammont ta' kera li jitħallas lilhom mingħand l-inkwilini, liema ammont ta' kera m'għandux jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Minkejja li l-intimat Avukat tal-Istat, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu qal li r-rikorrenti ma fittxewx dan ir-rimedju, fil-fatt jirriżulta li bejn il-partijiet hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera proprju għar-reviżjoni tal-kera. Jirriżulta għalhekk li r-rikorrenti qegħdin jibbenefikaw mir-rimedju ordinarju disponibbli għalihom, u l-Qorti sejra tillimita l-istħarriġ tagħha għall-

allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti qabel l-1 ta' Ġunju, 2021, meta ddaħħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi.

15. Huwa proprju hawnhekk fejn il-Qorti ssib diffikultà tkompli tikkonsidra t-talbiet tar-rikorrenti, u dan minħabba l-fatt li r-rikorrenti Rita u Anthony Farrugia żvestew ruħhom minn kull jedd fuq il-proprjetà mertu ta' dawn il-proċeduri favur binthom Stephanie Farrugia Spiteri, b'att ta' donazzjoni irrevokabbli ppubblikat fit-28 ta' Diċembru, 2021 fl-atti tan-Nutar Jean Carl Debono. Il-konjugi Farrugia ma żammew l-ebda drittijiet jew pretensjonijiet fuq il-fond, u għalhekk fil-mument li ġiet ippreżentata din il-kawża fit-22 ta' Novembru, 2022, jiġifieri ħdax-il xahar wara t-trasferiment favur binthom Stephanie Farrugia Spiteri, Anthony u Rita Farrugia ma kellhom l-ebda jedd fuq din il-fond u għalhekk l-ebda interess ġuridiku sabiex jippromwovu dawn il-proċeduri, għaliex min ibiegħ jew jittrasferixxi proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta, ma jistax jibqa' jivvanta pretensjonijiet għal ħlas ta' kumpens, wara li jkun ittrasferixxa kull sehem u kull interess li jkollu f'dik il-proprjetà. Sabiex vittma ta' ksur ta' dritt fundamentali tista' titlob wkoll id-danni sofferti mill-predeċessur tagħha fit-titolu li wkoll ikun sofra ksur tal-istess jedd fundamentali, jeħtieġ illi l-persuna li tkun għamlet it-talba saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali tal-*ante causa* tagħha, u mhux tkun saret is-sid permezz ta' donazzjoni. Hawnhekk il-Qorti tqis li jkun ta' siwi li tagħmel riferiment għas-sentenza tagħha fl-ismijiet **It-Tabib Dr Jacob Vella et *vs.* Paul Magro et**[10], li fis-sustanza tagħha ġiet ikkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali[11], stante li ma sar l-ebda appell dwar il-parti tad-deċiżjoni li tgħid li r-rikorrenti Maria Dolores Vella u Rebecca Vella ma kellhomx interess ġuridiku, fejn ingħad illi:

---

[10] 28.09,2022.
[11] 25.10.2023.

"… Maria Dolores Vella rrinunzjat għal kollox għad-dritt ta' użufrutt imħolli lilha minn żewġha Francesco Vella in forza tal-aħħar testment tiegħu […] u hija żiedet tiddikjara li ma kienet qiegħda żżomm l-ebda drittijiet u pretensjonijiet fuq il-fond. Il-Qorti tirrileva li f'każ li Maria Dolores (drabi oħra Dolores jew Doris Vella) u Rebecca Vella riedu jżommu fermi l-jeddijiet tagħhom għall-ħlas lilhom ta' xi kumpens minħabba l-kirja furzata tal-fond, huma kellhom jagħmlu riżerva għal dan fl-att li permezz tiegħu ttrasferew sehemhom mill-fond b'titolu ta' donazzjoni. Il-Qorti qiegħda tqis dan it-trasferiment bl-istess mod kif jitqiesu trasferimenti oħra, inkluż bejgħ, u tirrileva li min ibiegħ jew jittrasferixxi proprjetà li tkun suġġetta għal kirja protetta, ma jistax jibqa' jivvanta pretensjonijiet ta' ħlas ta' kumpens, anki wara li jkun ittrasferixxa kull sehem u kull interess li jkollu f'dik il-proprjetà."

16. Din il-linja ta' ħsieb ġiet ikkonfermata f'sentenzi oħrajn, hekk per eżempju, fis-sentenza fl-ismijiet **Steve Ciantar Bonavia et *vs.* Avukat tal-Istat**[12], din il-Qorti diversament preseduta qalet:

*"Ir-rikorrenti akkwistaw il-proprjetajiet mertu tal-kawża bis-saħħa ta' kuntratt ta' donazzjoni tal-21 ta' Ġunju, 2007. Ingħad fis-sentenza **Maria Gialanze et vs Carmen Mizzi et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju, 2022, illi sabiex vittma ta' leżjoni ta' dritt fundamentali jista' jirreklama wkoll id-danni sofferti mill-predeċessur tiegħu fit-titolu li wkoll ikun issubixxa leżjoni tal-istess jedd fundamentali, jeħtieġ illi l-persuna li tkun għamlet it-talba saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali […] u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali tal-*ante causa *tagħha u mhux li saret is-sid in forza ta' donazzjoni. Dan in omaġġ għall-prinċipju illi […] id-dritt għal rimedju wara ksur tad-drittijiet fundamentali ma jistax jiġi trasferit."*

17. Fis-sentenza fl-ismijiet **Maria Gialanze et *vs* Carmen Mizzi et**[13], il-Qorti qalet:

"Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanze saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanze u għalhekk daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjetà in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanze permezz ta' trasferiment inter vivos *b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha raġun tikkonkludi li Erika Gialanze mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà kienet Maria Gialanze. Ksur ta' drittijiet fundamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit* inter vivos*."*

---

[12] 31.05.2023, P.A.,(Sede Kostituzzjonali).
[13] Q. Kost. 22.06.2022.

18. Il-Qorti diġà spjegat għal liema raġuni t-talba tar-rikorrenti kienet ser tiġi limitata għaż-żmien qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk jirriżulta li lanqas Stephanie Farrugia Spiteri ma tista' tivvanta ebda pretensjoni għal-likwidazzjoni ta' xi kumpens li jista' jkun dovut lilha, għaliex hija saret sid tal-fond wara li l-liġi li hija tilmenta li hija leżiva tal-jeddijiet fundamentali tagħha, kienet diġà ġiet emendata. Rita Farrugia żvestiet ruħha minn kull jedd fuq il-fond permezz tal-att ta' donazzjoni li għamlet favur bintha, u naqset milli tiftaħ proċeduri fejn tilmenta minn ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha fiż-żmien meta hija kienet għadha is-sid tal-fond. Ladarba Rita Farrugia istitwiet il-proċeduri odjerni fi żmien meta din ma kinitx għadha sid tal-fond u ma rriservat l-ebda jedd fuq il-fond favur tagħha, il-Qorti tqis li ħadd mir-rikorrenti m'għandu jedd għall-kumpens pretiż minnhom, anki fl-eventwalità li jiġi stabbilit li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali kif protetti b'xi artikolu kostituzzjonali jew konvenzjonali. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-Qorti mhi sejra tieħu l-ebda konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet imressqa quddiemha.

<u>Decide</u>

Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors promutur għar-raġunijiet mogħtija.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mir-rikorrenti.

Moqrija.

Onor. Dr Lawrence Mintoff LL.D.
Imħallef

Rosemarie Calleja
Deputat Reġistratur