FIL-PRIM AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
SEDE KOSTITUZZJONALI

ONOR. IMĦALLEF
IAN SPITERI BAILEY LL.M. LL.D.

Illum it-Tnejn, 20 ta' Novembru, 2023

Kawża Nru. 7

Rik. Nru. 740/2021 ISB

Mark (Mark-Anthony) Farrugia

(ID 430576M)

Vs

(1) L-Avukat tal-Istat
(2) Adrian Pisani (ID 407468 M) għan-nom u fl-interess ta' ommu Giuseppa Pisani (ID 334141 M)

Il-Qorti,

Rat ir-**Rikors** ta' **Mark (Mark-Anthony) Farrugia**, li permezz tiegħu, talab lil din il-Qorti sabiex:

(1) Tiddikjara u tiddeċiedi li r-rikorrent m'għandu u qatt ma kellu ebda mezz ieħor xieraq ta' rimedju disponsibbli għalih sabiex jindirizza u jikkontesta l-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mertu ta' dan ir-rikors, u b'hekk kien kostrett jirrikorri għal dan ir-rimedju;

(2) *Tiddikjara u tiddeċiedi li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158[1] [2]tal-Liġijiet ta' Malta, għall-perjodu bejn il-21 ta' Novembru 1995 sat-30 ta' Ġunju 2021 fil-konfront tar-rikorrenti sabiex tipproteġi l-kirja tal-fond bin-numru erbgħin (40), Mount Carmel, Flat 2, Triq Sant'Elija, Birkirkara, kienet tikser u kienet inkonsistenti mad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif imħarsa mill-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja;*

(3) *Tiddikjara u tiddeċiedi li: (i) ir-rikorrenti sofra preġudizzju minħabba li nkisru d-drittijiet fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja bejn il-21 ta' Novembru 1995 u t-30 ta' Ġunju 2021; (ii) Tillikwida kumpens ġust u xieraq spettanti lir-rikorrenti minħabba dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu; u (iii) Tordna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens hekk likwidat lir-rikorrenti;*

(4) *Tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi u r-rimedji l-oħra kollha li tqis xierqa sabiex twettaq u tiżgura t-twettiq tal-ħarsien li r-rikorrenti jgawdi taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

U dan wara illi ppremetta:

(1) *Illi r-rikorrenti huwa s-sid tal-proprjeta' bin-numru erbgħin (40), Mount Carmel, Flat 2, Triq Sant'Elija, Birkirkara, mixtrija mill-poter tal-ġenituri tiegħu Michael u Carmen Farrugia permezz tal-att tal-21 ta' Novembru 1995 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin ('**Dok. MF1**');*

(2) *Illi sa minn qabel l-akkwist imsemmi, l-proprjeta' kienet mikrija lill-ġenituri tal-intimat Adrian Pisani noe., u ċioe' Alfred u Josephine Pisani, liema kirja ġiet mitmuma fit-30 ta' Ġunju 2021 in segwitu għas-sentenza tad-29 t'April 2021, fl-ismijiet 'Farrugia Michael noe. vs. Pisani Giuseppa sive Josephine' (Rik. 27/2021) '**Dok. MF2**';*

(3) *Illi l-imsemmija kirja kienet kirja antika li damet fis-seħħ għal madwar erbgħin (40) sena, u kienet protetta taħt l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158[3] tal-Liġijiet ta' Malta;*

(4) *Illi permezz ta' protest ġudizzjarju tas-16 t'April 2019 (numru 164/2019) ir-rikorrenti kien interpella lill-intimati bil-ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, ('**Dok. MF3**');*

(5) *Illi l-intimata kienet wieġbet permezz tal-kontro-protest numru 413/19 ('**Dok. MF4**') u ċ-ċedoli ta' depożitu numri '**Dok.MF5**' u '**Dok. MF6**', u b'hekk il-kera għall-perjodu 1 ta' Jannar 2019 sal-31 ta' Diċembru 2020, ammontanti għal € 466 fis-sena ġiet depożitata taħt l-awtorita' tal-Qorti;*

(6) *Illi kif jirriżulta mill-istess ċedoli, il-kera li rċieva r-rikorrenti mill-21 ta' Novembru 1995 sat-30 ta' Ġunju 2021 (mħallsa sal-31 ta' Diċembru 2020)*

---

[1] Korreta b'digriet tal-5 ta' Mejju 2023 '3 tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009'
[2] Korreta b'digriet tal-5 ta' Mejju 2023 '3 tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009'
[3] Korreta b'digriet tal-5 ta' Mejju 2023 '3 tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009'

kienet waħda deriżorja u li ċertament ma tirriflettix il-potenzjal fis-suq tal-istess proprjeta' mikrija għall-perjodu in kwistjoni;

(7) *Illi r-rikorrenti jqis li l-applikazzjoni tal-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-fond in kwistjoni għall-perjodu bejn il-21 ta' Novembru 1995 u t-30 ta' Ġunju 2021 kienet tikser id-drittijiet fundamentali tiegħu taħt l-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni Ewropeja, u dan peress li minħabba l-istess dispożizzjoni, ir-rikorrenti għamel kważi sitta u għoxrin (26) sena mċaħħad mill-proprjeta' tiegħu b'mod furzat u arbitrarju, u jirċievi kera li b'ebda mod ma tirrifletti l-kera li l-proprjeta' kienet iġġib fis-suq;*

(8) *Illi f'kull każ, u bla ħsara għas-suespost, l-aħħar żewġ ammonti depożitati taħt l-awtorita' tal-Qorti minn Pisani jammontaw għal erba' mija u sitta u sittin Euro (€466) fis-sena, mentri l-valur lokatizju tal-fond fis-suq huwa mill-anqas disat elef Euro (€ 9,000) fis-sena;*

(9) *Illi r-rikorrenti m'għandu u qatt ma kellu ebda mezz ieħor xieraq ta' rimedju disponsibbli għalih sabiex jindirizza u jikkontesta l-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mertu ta' dan ir-rikors, u b'hekk kien kostrett jirrikorru għal dan ir-rimedju.*

Rat id-dokumenti esebiti mar-Rikors promotur (fol 6 sa fol 29);

Rat id-digriet tagħha, tas-16 ta' Novembru 2021 u li permezz tiegħu l-kawża ġiet appuntata għad-9 ta' Frar 2022 fil-11:15a.m.

Rat in-nota tar-rikorrent Mark (Mark-Anthony) Farrugia intavolata fid-29 ta' Diċembru 2021 (fol 31) li permezz tagħha ppreżenta l-affidavit tiegħu (fol 32).

Rat ir-**risposta** tal-**Avukat tal-Istat** intavolat fil-11 ta' Jannar 2022 (fol 34) li permezz tagħha eċċepixxew:

1. *Illi preliminarjament, ir-rikorrent irid jġib prova:*
    a. *tat-titolu tiegħu għall-fond in kwistjoni;*
    b. *tal-allegat ftehim tal-kirja, li tali kirja hija soġġetta għal kirja regolata bil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u indikazzjoni tad-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.*
2. *Illi permezz ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrent qiegħed jallega li sofra leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fir-rigward tal-proprjetà bl-indirizz 40, Mount Carmel, Flat 2, Triq Sant'Elija, Birkirkara.*
3. *Illi l-pretenjonijiet rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin.*
4. *Illi huwa magħruf li fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, skont il-proviso tal-istess artikolu, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess*

ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-istess interess ġenerali.[4]

5. *Illi fl-umli fehma tal-esponent ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll stante li sar biss kontroll tal-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri tal-Konvenzjoni.*

6. *Illi kif diġà ngħad, l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.*

7. *Illi di più, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u cioè mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu ukoll l-obbligi tal-Istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn homelessness u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.*

8. *Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, mill-10 ta' Lulju 2018 'il quddiem, ir-rikorrent ċertament ma jistax jilmenta aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent seta' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matula tigi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-valur sħiħ tas-suq. Kawża ta' din ix-xorta milli jidher qatt ma ġiet intavolata mir-rikorrent u l-unika azzjoni li saret kienet fis-sena 2021 għall-iżgumbrament tal-inkwilina minħabba li saret dipendenti fuq l-istituzzjoni.*

9. *Illi meqjus dan kollu, ma seħħ ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll u għaldaqstant, it-talbiet rikorrent għandhom jiġu miċħuda.*

10. *Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:*

---

[4] It-test sħiħ tal-imsemmi artikolu jaqra: *Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

a. *Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u cioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn homelessness;*

b. *Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tiegħu, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrent kien jirnexxielu jżomm l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;*

c. *Il-fatt li anke kieku r-rikorrent kienet kera il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kien jipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;*

d. *Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrent xorta waħda rċieva xi kirjiet mill-inkwilina.*

11. *Illi di più, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrent seta' jeżawrixxi ruħu mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilina fi stadju aktar bikri milli dak li attwalment seħħ f'dan il-każ.*[5]

12. *Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni il-fatt li r-rikorrent għamel snin sħaħ mingħajr ma fittex rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassx wisq il-ksur tad-drittijiet tiegħu.*[6]

13. *Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrent għandu jkun limitat* ***biss*** *għall-perjodu li huwa kienet* ***legalment entitolat jirċievi l-kera*** *tal-fond in kwistjoni u skont sehmu fl-imsemmija proprjetà, sa mhux aktar tard mid-data li hu seta' japplika għal reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u cioè, l-10 ta' Lulju 2018, u apparti minn hekk m'għandux ikun entitolat għal kumpens tal-antekawża tiegħu.*

14. *Illi finalment, limitatament għall-inklużjoni ta' l-intimat Adrian Pisani f'dawn il-proċeduri, preliminarjament għandu jintwera li Adrian Pisani huwa filfatt debitament awtorizzat biex jidher għan-nom ta' ommu f'proċeduri legali. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-esponent ma għandu f'ebda ċirkostanzi jiġi kostrett ibagħti l-ispejjeż ta' l-intimat Adrian Pisani f'dawn il-proċeduri billi mid-dehra dan assolutament tħarrek inutilment mir-rikorrenti f'dawn il-proċeduri ġjaladarba Giuseppa Pisani ġiet żgumbrata mill-fond in kwistjoni u ma jidhirx li Adrian Pisani għandu xi forma jew oħra ta' titolu fuq l-istess fond.*

15. *Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.*

Rat illi fl-udjenza tal-11 ta' April 2022, id-difensur tal-intimat Adrian Pisani nomine iddikjara li peress li l-proprjeta` in kwistjoni diġa` għaddiet lura għand is-sidien, l-intimat Pisani nomine ma kellux il-ħsieb li jwieġeb għar-rikors promotur.

Rat ukoll id-digriet ta' din il-Qorti mogħti fl-udjenza tat-22 ta' Ġunju 2022 (fol 47) u li permezz tiegħu, ġiet nominata bħala perit tekniku, a spejjeż provviżorjament għar-rikorrenti, il-**Perit Marie Louise Caruana Galea** sabiex taċċedi fil-fondi mertu tal-

[5] Ara wkoll: *Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar is-27 ta' Ottubru 2021.

[6] Ara wkoll: *John Pace et vs. L-Avukat tal-Istat et*, Qorti Kostituzzjonali, mogħtija nhar it-28 ta' Jannar 2021.

kawża u tistabilixxi l-valur lokatizju ta' dan il-fond mill-21 ta' Novembru 1995 sat-30 ta' Ġunju 2020, b'intervalli ta' 5 snin matul il-perjodu kollu.

Rat illi fl-udjenza tad-19 ta' Ottubru 2022 xehed **Michael Farrugia** prodott mir-rikorrent. Rat ukoll id-dikjarazzjoni tad-difensur tar-rikorrent li salv għar-rapport tal-Perit Tekniku ma kellux aktar provi x'jipproduċi.

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku nominat mill-Qorti maħluf fil-11 ta' Novembru 2022 (fol 53 et seq).

Rat illi fl-udjenza tas-16 ta' Jannar 2023, id-difensur tal-Avukat tal-Istat iddikjara li qed jirrimetti ruħu għar-rapport tal-Perit Tekniku u ddikjara li m'għandux aktar provi x'jipproduċi.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2023, id-difensur tar-rikorrent talab lill-Qorti li ai termini tal-Artiklu 175 tal-Kap 12 tal-Liġijiet ta' Malta issir korrezzjoni tar-rikors promotur fis-sens illi fit-tliet stanzi fejn tintuża l-frażi 'l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158' tiġi sostitwita bil-frażi 'l-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009'. Rat ukoll li l-Qorti laqgħet it-talba u awtorizzat il-korrezzjonijiet kif mitlub.

Rat ukoll illi fl-udjenza tal-5 ta' Mejju 2023, id-difensur tar-rikorrent talab illi jċedi l-atti fil-konfront tal-Intimat Adrian Pisani in vista anke tal-fatt illi ċ-ċavetta tal-fond ġiet ritornata lura lir-rikorrent. Rat ukoll li l-Qorti ħadet konjizzjoni ta' tali dikjarazzjoni u ddikjarat illi kienet qed tastjeni milli tippronunzja ruħha fil-konfront tal-imsemmi Adrian Pisani.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet finali estensivi tal-partijiet.

Rat illi fl-udjenza tal-5 ta' Lulju 2023, il-partijiet qablu li l-kawża setgħet titħalla għal-llum għad-deċiżjoni.

Ikkunsidrat:

Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **<u>fatti</u>**:

Illi fl-affidavit tiegħu, ir-rikorrent **Mark (Mark-Anthony) Farrugia,** kif ukoll b'referenza għal numru ta' dokumenti relattivi preżentati, spjega il-provenjenza tat-titolu tiegħu fir-rigward tal-proprjeta` mertu ta' din il-vertenza, ossia, l-fond bin-numru **Flat 2, 40, Mount Carmel, Triq Sant' Elija, Birkirkara** li hu akkwista mingħand il-ġenituri tiegħu permezz ta' kuntratt ta' bejgħ datat 21 ta' Novembru 1995.

Illi għalhekk mill-provi <u>mhux</u> kkontestati jirriżulta li r-rikorrent huwa l-proprjetarju uniku tal-proprjeta Flat 2, 40, Mount Carmel, Triq Sant' Elija, Birkirkara.

Jispjega li dak iż-żmien il-fond kien okkupat minn Alfred u Josephine Pisani. Jgħid li Alfred Pisani miet xi snin ilu u fl-aħħar snin il-fond kien għalhekk okkupat minn Josephine Pisani. Jispjega li l-ħsieb kien li fl-1995, l-inkwilini kellhom joħorġu mill-fond anke peress li kien ġie liberalizzat is-suq tal-kera u li l-fond kellu jgħix fih hu. Jgħid li madanakollu, dan ma seħħx u kien biss fit-30 ta' Ġunju 2021 li ħa lura l-pussess tal-fond wara sentenza tal-Qorti.

Jgħid li matul dawn is-sitta u għoxrin (26) sena l-kera kienet waħda miżera ta' mitejn u tlieta u tletin Ewro (€233) u f'xi żmien irdupjat għal erba' mija u sitta u sittin Ewro (€466) mentri l-valur lokatizju tal-fond fis-suq illum huma ħafna ogħla.

Jispjega li permezz ta' din il-kawża qed jitlob kumpens għal dan it-telf ta' kirjiet għal dawn is-snin kollha.

Fix-xhieda tiegħu **Michael Farrugia** jgħid li hu missier ir-rikorrent. Jispjega li l-fond *de quo* kien bniegħ hu u biegħu lill-ibnu fl-1995. Jgħid li dak iż-żmien ibnu kien ser jiżżewweġ u biegħhulu bl-iskop li jgħix fih. Jgħid li meta sar il-bejgħ il-fond kien mikri lil konjuġi Pisani. Jispjega li kienu jħallsuh il-kera li mbagħad bdiet titħallas lill-ibnu. Jgħid li minn dakinhar ma kellux x'jaqsam aktar mall-proprjeta`.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi l-**Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea,** b'rapport maħluf fil-11 ta' Novembru 2022 (fol 53 et seq), irrelatat li l-<u>valur tal-fond</u> in kwistjoni fis-suq liberu kien ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000).

Bħala <u>valur lokatizzju</u> tal-fond, dan huwa indikat fir-rappot tagħha kif mitlub, f'intervalli ta' Ġunju tas-sena 1995 sa Ġunju tas-sena 2021, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjeta' fuq is-suq kellha tkun:

1995 sa 1999	€1,505 fis-sena	€7,525 ta' ħames snin
2000 sa 2004	€2,150 fis-sena	€10,750 ta' ħames snin
2005 sa 2009	€3,698 fis-sena	€18,490 ta' ħames snin
2010 sa 2014	€3,870 fis-sena	€19,350 ta' ħames snin
2015 sa 2019	€5,374 fis-sena	€26,870 ta' ħames snin
2020	€7,611 fis-sena	€7,611 ta' sena
2021	€7,800 fis-sena	€7,800 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' tmienja u disgħin elf, tliet mija u sitta u disgħin Ewro (€98,396) mis-sena 1995 sal-aħħar tas-sena 2021, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbda u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tagħha kif magħmula fir-rapport tagħha.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Illi mis-<u>**sottomissjonijiet**</u> magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:

Ir-rikorrent fis-sottomissjonijiet tiegħu fir-rigward tal-ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jagħmel tiegħu l-kunsiderazzjonijiet ta'

din il-Qorti, kif preseduta, fil-paġni 19 sa 23 tas-sentenza fl-ismijiet **Michael Zammit et vs l-Avukat tal-Istat et** deċiża fit-8 ta' Marzu 2023. Isostni li l-emendi ntrodotti permezz tal-Att XXIV tas-sena 2021 ma japplikawx għall-każ odjern stante li l-intimat ivvaka l-fond fit-30 ta' Ġunju 2021.

Jissottometti li l-kumpens pekunjarju għandu wkoll jiġi bbażat fuq il-komputazzjoni użata minn din il-Qorti fil-kawża fuq ċitata u b'hekk ikun fl-ammont ta' erbgħa u tletin elf u ħames mitt Ewro (€34,500). Jgħid li ħaqqu wkoll danni non-pekunjarji u f'dan il-kuntest jirrimetti ruħu għas-savju ġudizzju ta' din l-Onorabbli Qorti.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, fir-rigward tal-eċċezzjonijiet preliminari jissottometti li t-titolu tal-fond ġie ampjament ppruvat u għalhekk mhux qed jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.

Jgħid li għal dak li għandu x'jaqsam man-natura tal-kirja, ir-rikorrent naqas milli jipprova n-natura tal-kirja in diżamina. Jispjega li l-unika prova tal-kirja miġjuba mir-rikorrent hija li fl-affidavit tiegħu jgħid li f'xi żmien il-kirja rduppjat. Jgħid li kirja fejn l-ammont tal-kera jirdopja normalment hija marbuta mal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux tal-Kap 69. Għalhekk mhuwiex ċar liema liġi kienet applikabbli. Oltre` minn hekk, isostni li ma ġiex ppruvat li l-kirja nħolqot qabel l-1 ta' Ġunju 1995 u dana stante li fil-kuntratt ta' bejgħ lanqas biss tissemma l-kirja, u ma hemm ebda xhieda li tindika meta fil-fatt bdiet il-kirja. Isostni għalhekk li r-rikorrent naqas milli jipprova li l-fond kien milqut mid-disposizzjonijiet kemm tal-Kap 69 u kemm tal-Kap 158 u lanqas biss hemm ċertezza li l-kirja kienet waħda protetta.

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, jgħid li m'għandux jinsab ksur. In sostenn ta' dan isostni li t-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll fuq l-ammont tal-kera jistgħu jikkostitwixxu forma ta' interferenza fl-użu tal-proprjet fil-parametri tat-tieni paragrafu tal-ewwel artikolu u għalhekk irid jiġi eżaminat jekk tali kontroll hux ġustifikat taħt il-Konvenzjoni Ewropea. B'referenza għal **Hutten-Czapska v. Il-Polonja** jsostni li interferenza mill-istat hija permessibli jekk kemm il-darba:

1. Il-miżura meħuda mill-istat tkun saret taħt qafas legali
2. L-iskop tal-miżura kien wieħed għal għan leġittimu
3. Li l-miżura żammet bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

Isostni li l-ewwel element jinsab pjenament sodisfatt u dana stante li huwa rikonoxxut li l-Istat jista jinterferixxi għal skopijiet favur l-inkwilini. Fir-rigward tat-tieni element jgħid li ġie bosta drabi mtenni kemm mill-qrati lokali u kemm mill-organi tal-Kunsill tal-Ewropa li l-Istat huwa fil-liberta' li jekk ikun meħtieġ jgħaddi liġijiet biex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta għall-interess ġenerali u huwa ben akkolt il-kontroll tal-proprjeta` fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali huwa permessibbli u ma jirriżultax mill-atti tal-kawża li l-intimati ma jistħoqqilhomx din il-protezzjoni mogħtija lilhom mil-liġi. Fir-rigward tat-tielet rekwiżit isostni li r-rikorrenti ma wrewx li ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-liġijiet tal-kera. Isostni li permezz tal-

introduzzjoni tal-Att XXVXIX tal-2018 u tal-Att XXIV tal-2021 il-protezzjoni mogħtija hija għal żmien temporanju u għalhekk l-element tal-bilanċ ma jinsabx miksur u semmai jekk hemm ksur dan għandu jkun limitat sal-31 ta' Lulju 2018 jew sal-31 ta' Mejju 2021, rispettivament.

Għal dak li għandu x'jaqsam ma kumpens isostni li hemm ġurisprudenza kostanti li tipprovdi li l-kumpens jkun skont l-insenjament tad-deċiżjoni **Cauchi vs Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Isostni li semmai jekk jingħata kumpens dan jista' jingħata biss sad-data tal-ftuħ tal-kawża. Fir-rigward tad-danni morali isostni li għandu jiġi kkunsidrat in-numru ta' snin li għaddew mingħajr ma r-rikorrent fittex rimedju.

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti il-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżami u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari imqajma mill-intimati fir-risposti tagħhom:

<u>Eċċezzjoni dwar il-Prova tat-titolu tar-rikorrenti</u>

Bl-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, ir-rikorrent kellu jipprova t-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni.

Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat issottometta li jinsab sodisfatt li r-rikorrent verament għandu titolu fuq il-proprjeta *de quo* u għalhekk mhux qed jinsisti fuq l-istess eċċezzjoni. .

Għalhekk din il-Qorti ser tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-istess eċċezzjoni.

<u>Eċċezzjonijiet dwar il-prova tal-kirja</u>

Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-intimati Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li r-rikorrent kellu jġib prova tal-allegat ftehim tal-kirja, il-liġi applikabbli għall-istess kirja u d-data preċiża meta l-istess kirja ġiet konċessa.

Il-Qorti tinnota li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat tratta estensivament li primarjament ma ngibitx prova ċara liema hija l-liġi applikabbli għall-kirja *de quo* u oltre` minn hekk, il-fatt li ma nġiebet ebda prova li turi li l-fond de quo kien mikri qabel l-1995.

Il-Qorti primarjament tosserva li ma nġiebux provi tal-ebda ftehim ta' kirja jew ta' kotba tal-kera li jindikaw li r-rikorrent kien jikri l-proprjeta` de quo. L-unika prova li nġiebet mir-rikorrent hija kopja ta' proċess ta' proċeduri li ttieħdu quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fejn il-Qorti ordnat l-iżgumbrament tal-inkwilina mill-fond *de quo* ai termini tal-artikolu 1555 u 1555A tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti tosserva illi mill-atti msemmija mkien ma jirrizulta kemm kiene tilha f'kera l-hemmhekk intimata

u tqis illi din il-prova turi biss li fil-fatt il-fond kien mikri, iżda ma turi bl-ebda mod li l-kirja kienet ilha attiva minn qabel Gunju tas-sena 1995.

Fix-xhieda tiegħu Michael Farrugia jgħid li fil-mument li ġiet trasferita l-proprjeta` lir-rikorrent, kien hemm l-inkwilini fiha. Dwar dan il-Qorti tqis illi l-kuntratt tal-bejgh bejn ix-xhud u inhu r-rikorrenti kien f'Novembru tas-sena 1995 u għalhekk din il-Qorti m'għandha l-ebda ċertezza li f'Ġunju tal-1995 kienet verament diġa` mikrija. Anzi, il-Qorti trid tosserva illi mill-istess kuntratt jirrizultaw zewg dikjarazzjonijiet fattwali illi jimmilitaw kontra dak li xehed Michael Farrugia. Fl-ewwel lok illi l-istess proprjeta' tpoggiet b'ipoteka specjali a favur il-bank ghas-self li kien hemmhekk qed isir, u ma saret ebda referenza għall-kirja, u fit-tieni lok u forsi aktar importanti, illi f'dak l-istess kuntratt, l-hemmhekk xerrej, hawnekk rikorrenti, iddikjara illi kien qed jakkwista dak il-fond ghar-residenza ordinarja tieghu. Il-Qorti tqis illi dawn il-fatti certament jimmilitaw a favur l-eċċezzjoni li qed iressaq l-intimat Avukat tal-Istat.

Oltre` minn hekk, anke jekk għall-grazzja tal-argument il-Qorti kellha tikkonċedi li kien hemm kirja vigenti f'dak il-perjodu, xorta ma ġiex pruvat għas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti taħt liema reġim legali l-proprjeta` setgħet kienet mikrija. Fil-fatt meta dawn il-proċeduri ġew inizzjati t-talba tar-rikorrent kienet fil-kuntest ta' leżjoni tad-drittijiet tiegħu minħabba l-operazzjoni tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda fil-mori tal-proċeduri huwa biddel it-talba tiegħu fis-sens li l-lanjanza daret fir-rigward tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Mill-banda l-oħra, fl-affidavit tiegħu r-rikorrent jgħid li kien hemm żmien meta l-ammont ta' kera dovut irdoppja, karatteristika sinonima mar-reġim tal-kera regolat mill-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ċertament li f'din l-ambigwita`, il-Qorti ma għandhiex is-serħan tal-moħħ li ser ikun applikat ir-reġim korrett. Għall-Qorti qed jibqa' dejjem il-possibilita', u jingħad possibilita' reali, illi in effetti l-kirja bdiet appuntu wara Gunju tas-sena 1995, in kwantu illi minn mkien mill-provi ma jirrizulta mod ieħor.

Il-Qorti tosserva wkoll illi minkejja li l-Avukat tal-Istat ressaq din l-eċċezzjoni sa mill-bidu nett tal-proċeduri u għalhekk ir-rikorrent kien ben konsapevoli li kien hemm bżonn ta' kjarifika dwar liema hu r-reġim applikabbli, ir-rikorrent m'għamel l-ebda sforz sabiex jipproduċi l-provi necessarji biex juru meta bdiet il-kirja in kwistjoni u kif bdiet. Oltre` minn hekk, anke wara li r-rikorrent għamel tentattiv u biddel it-talbiet tiegħu, il-kwistjoni ġiet trattata estensivament mill-Avukat tal-Istat fin-Nota ta' Sottomissjonijiet tiegħu u għalhekk ir-rikorrent kellu opportunita' ampja li jiċċara l-affarijiet jew li jagħmel attentat, anke f'dak l-istadju, li jipproduċi provi ulterjuri – ħaġa li ma għamilx.

In vista tas-suespost, ma ġiex pruvat għas-sodisfazzjon ta' din il-Qorti li l-fond *de quo* kien fil-fatt mikri qabel l-1995 u li l-kirja tiegħu hija regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Qorti ma għandha l-ebda alternattiva oħra għajr li tiċħad it-talbiet rikorrenti fuq nuqqas ta' provi.

Għaldaqstant, il-Qorti ser tgħaddi biex tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

<u>DECIDE</u>

Għaldaqstant, il-Qorti, wara illi għamlet il-kunsiderazzjonijiet tagħha kif hawn fuq jingħad, qed tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt illi tilqa' l-ewwel eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tgħaddi biex tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrent stante nuqqas ta' provi dwar meta bdiet il-kirja u b'liema liġi kienet regolata.

L-ispejjeż kollha jitħallsu mir-rikorrent.

Onor. Ian Spiteri Bailey
Imħallef

Amanda Cassar
Deputat Reġistratur