QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum it-Tlieta 26 ta' Marzu, 2024

Kawża Numru: 2
Rikors Numru:- 196/2021JVC

Josephine Farrugia (ID Nru. 479762(M)), Rita Baldacchino (ID Nru. 570560(M)), Doris Tabone (ID. 103466(M)) u ta' Joseph Spiteri (ID Nru. 405746(M))

vs

L-Avukat tal-Istat, il-Kummissarju tal-Pulizija u l-Onor. Ministru tas-Sahha Pubblika

Il-Qorti,

Rat ir-rikors tar-rikorrenti Josephine Farrugia et li jaqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponenti huma proprjetarji f'ishma indivizi bejniethom tal-fond maghruf bhala l-Ghassa ta' Haz-Zebbug fi Triq il-Parrocca, Zebbug kantuniera ma' Triq l-Anglu, Haz-Zebbug u dana fir-rigward tal-esponenti Josephine Farrugia, Rita Baldacchino u Doris Tabone wara li dawn wirtu lil ommhom Mary Baldacchino u fir-rigward tal-esponenti Joseph Spiteri wara l-att ta' donazzjoni maghmul lilu minn Karmelita Spiteri u dana tas-sehem appartenenti lilha.

2. Illi l-proprjeta` surreferita kienet giet originarjament moghtija mill-awtur tal-esponenti b'titolu ta' kera lit-Tezorier u Direttur tal-Kuntratti u dana permezz ta' skrittura datata hamsa u ghoxrin (25) ta' Marzu, elf disa' mija u tlieta u tletin (1933) fejn jinsab indikat li l-fond kellu jigi utilizzat proprju bhala Ghassa tal-Pulizija u bhala spizerija jew ghal skop iehor pubbliku u dana ghal perijodu ta' erba' (4) snin.

3. Illi konsegwentement ghal tali skrittura l-fond imsemmi gie moghti b'titolu ta' kera lill-intimati, salv ghall-Avukat tal-Istat, liema intimati gew rikonoxxuti u bdew ihallsu l-kera dovuta minnhom minn zmien ghal zmien.

4. Illi fil-fatt il-fond jinsab prezentement maqsum fi tlett ambjenti li jikkomprendu l-Ghassa tal-Pulizija ta' Haz-Zebbug accessibbli minn Triq il-Parrocca, Zebbug, r-Regional Health Office li jinsab fl-ewwel sular accessibbli minn bieb bin-numru tnejn (2) fi Triq l-Anglu u z-Zebbug Clinic (Berga) accessibbli wkoll minn bieb separat fi Triq l-Anglu Ufficju konsistenti minn sala u zewgt ikmamar laterali u dana versu l-kera annwali ta' mitejn u sittin euro u tnejn u tmenin

centezmi (€260.82) pagabbli kull sitt xhur fis-somma ta' mija u tletin euro u wiehed uerbghin centezmi (€130.41) fir-rigward tal-kera ghall-uzu bhala Ghassa tal-Pulizija u l-kera annwali ta' hamsa u sittin euro u tnejn u ghoxrin centezmi (€65.22) pagabbli kull sitt xhur fis-somma ta' tnejn u tletin euro u wiehed u sittin centezmi kull sitt xhur (€32.61) fir-rigward tal-uzu tal-bqija tal-fond bhala Ufficju tas-Sahha u klinika.

5. Illi huwa car li l-kera surreferita mhijiex wahda li tirrifletti l-valur tal-fond fuq is-suq illum billi dan il-fond fuq is-suq hieles jista` jgib kera ferm ahjar minn dik surreferita.

6. Illi inoltre huwa car ukoll li l-esponenti kienet u ghadha qed iggorr piz sproporzjonat bhala effett ta` dak surreferit. Dan il-piz huwa wkoll rez aktar gravi meta wiehed jikkunsidra l-fatt li, skont il-ligi, u cioe` a tenur tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), il-kirja tibqa' tiggedded u kwindi l-eponenti ma jistghux jirriprendu l-pussess tal-istess lura filwaqt li jibqghu kostretti jirrikonoxxu lill-istess intimati bhala l-inkwilini bl-istess kundizzjonijiet surreferiti.

7. Illi ghar-ragunijiet kollha moghtija jirrizulta car li, bil-fatti kollha hawn fuq riportati oltre mill-konsegwenti kontinwata okkupazzjoni da parti tal-intimati rispettivi tal-fond *de quo*, gew u ghadhom qeghdin jigu vjolati d-drittijiet tal-esponenti ghat-tgawdija tal-propjeta` taghhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u wkoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta.

8. Illi l-esponenti ghamlu diversi tentattivi sabiex jilhqu ftehim

bonarju mal-intimat Kummissarju tal-Pulizija imma dawn baqghu minghajr ebda ezitu pozittiv ghalihom.

9. Illi debitament interpellati permezz tal-ittra ufficjali datata hamsa u ghoxrin (25) ta' Frar tas-sena elfejn wiehed u ghoxrin (2021), l-intimati baqghu inadempjenti.

Ghaldaqstant ir-rikorrenti jitolbu li dina l-Onorabbli Qorti, prevja dawk id-dikjarazzjonijiet kollha necessarji u/jew opportuni, in vista tal-premessi:

(i) Tiddikjara li, bil-fatti hawn esposti, gew vjolati d-drittijiet fundamentali tal-istess esponenti ghall-proprjeta` taghhom surreferita kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement

(ii) Tiddikjara wkoll in vista tas-surreferit bhala nulli jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-effetti kollha tad-disposizzjonijiet applikabbli tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tidgdi tal-Kiri tal-Bini** (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta), senjatament l-art. 3, 8 u/jew 9 tal-istess oltre kwalunkwe disposizzjoni legali ohra li tipprovdi ghat-tigdid tal-kirja surreferita u kwindi tipprovdu ghar-rilaxx tal-fondi surreferiti filwaqt li l-intimati Kummissarju tal-Pulizija in rapprezentanza tal-Korp tal-Pulizija u l-Onor. Ministru ghas-Sahha u l-okkupanti relattivi jizgombraw mill-fond inkwistjoni

(iii) Tillikwida u tordna l-hlas ta' dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lill-esponenti bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferiti jekk ikun il-kaz u bl-imghax fuq l-istess mid-data tal-ittra

ufficjali surreferita u

(iv) Tordna dak kollu mehtieg sabiex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tal-esponenti hawn surreferita.

Bl-ispejjez.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Avukat tal-Istat li taqra kif isegwi:

1. 'Illi preliminarjament, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova tat-titolu vantat minnhom, sabiex jigi zgurat l-interess guridiku taghhom f'din il-kawza;

2. Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, ir-rikorrenti ghandhom igibu prova sodisfacjenti li l-kirja de quo hija tassew wahda li tkun regolata taht il-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta;

3. Illi, preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, jigi rilevat illi l-procedura odjerna hija intempestiva stante illi jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li jistghu jirrevedu l-quantum tal-kera applikabbli;

4. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma hux applikabbli stante li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap.69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija Ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju 1931, u dan skond ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni;

5. Illi preliminarjament, u minghajr pregudizzju ghall-premess, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa mproponibbli wkoll stante li dan l-Artikolu japplika biss f'kaz ta' tehid forzuz tal-proprjeta`. Sabiex wiehed jista' jitkellem dwar tehid forzuz jew obbligatorju persuna trid tkun zvestita jew spussessata minn kull dritt li ghandha fuq dik il-proprjeta`;

6. Illi subordinatament u minghajr pregudizzju ghas-suespost, fir-rigward tal-mertu l-esponent jopponi t-talbiet kif avvanzati fir-rikors promotur u jirrileva li ma sehh l-ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti u ghaldaqstant it-talbiet tar-rikorrent ghandhom jigu michuda;

7. Illi safejn l-ilment tar-rikorrenti huwa msejjes fuq l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponenti jirrileva li skond il-proviso tal-istess artikolu, l-istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-ligijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-uzu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. Anke skond il-gurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgha sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess generali u x'mizuri ghandhom jittiehdu sabiex jigu indirizzati dawk il-htigijiet socjali

8. Illi l-oneru tal-prova ta' kwalunkwe dannu allegat jinkombi fuq ir-rikorrenti;

9. Illi fl-aghar ipotesi ghall-esponenti u l-intimati l-ohra, kwalunkwe imghax li jista jigi talvolta akkordat favur ir-

rikorrenti jista jiddekorri biss mid-data tas-Sentenza, tenut kont li sal-lum ebda danni ma gew likwidati u migjuba ghall-attenzjoni ta' l-esponenti;

Salv eccezzjonijiet ulterjuri.'

Rat ir-risposta tal-intimat Kummissarju tal-Pulizija li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponent jirrespinġi dawn l-allegazzjonijiet bħala infondati fil-fatt u fid-dritt *stante* li, kif ser jiġi spjegat aktar 'l isfel, l-ebda aġir tal-esponent ma kiser jew illeda xi dritt fundamentali tar-rikorrenti għar-raġunijiet segwenti li qiegħdin jiġu elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi in linea preliminari r-rikorrenti iridu igibu prova tat-titolu taghhom fuq il-propjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jinghad ukoll illi r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perjodi ma huma saru sidien tal-propjeta' in kwistjoni;

3. Illi l-esponent huwa inkwilini tal-fond f'parti mill-fond u ghaldaqstant ma jistax jitqies responsabbli ghal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfron tar-rikorrenti;

4. Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbazata fuq l-art. 37 tal-kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irrecevibbli fit-terminu tal-artikolu 47 (9) tal-istess kostituzzjoni stante illi l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta kien fis-sehh qabel mejju 1966 u ghaldaqstant din il-ligi ma tistax tkun soggetta ghall-applikazzjoni tal-art. 37 tal-Kostituzzjon

5. Illi l-esponent jecepixxi n-nuqqas ta' applikabilita tal-art.37 tal-Kostituzzjoni stante li fil-kaz odjern ma hemm l-ebda tehid forzuz tal-propjeta';

6. Illi in kwanntu l-azzjoni hija bbazata fuq l-ewwel artikolu tal-1 protokoll tal-konvenzjoni ewropea, it-talbiet tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu ghall-perjodu qabel it-30 ta' April 1987 u dan in vista ta dak stipulat fl-artikolu 7 tal-kap. 319 tal-ligijiet ta' Malta

7. Illi ma hemm ebda ksur tal-art. 37 tal-kostituzzjoni u tal-art. 1 tal-ewwel protokoll tal-konvenzjoni ewropea tad-drittijiet tal-bniedem stante li taht il-ligijiet tal-kera ma jsehhx 'tehid forzuz' jew obbligatorju tal-propjeta' izda kontroll biss tal-uzu taghha fil-parametri tal-kostituzzjoni u tal-konvenzjoni;

8. Illi li gara fil-kaz odjerna huwa li l-istat tramite il-kap. 69 tal-ligijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura socjali fl-ambitu tal-gid komuni b'dana pero' li baqghu impregudikati d-drittijiet tas-sidien qua propjetarji tal-fondi;

9. Illi tali diskrezzjoni tal-Legislatur m'ghandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament minghajr bazi ragjonevoli. Kif spjegat fis-suestpost l-esponent jishaq li fil-kaz odjern hemm bazi ragjonevoli li tiggusitifika l-promulgazzjoni tal-legislazzjoni li tinsab taht skrutinju fil-kawza odjerna;

10. Illi jinghad wkoll illi l-Qorti m'ghandiex il-funzjoni legislattiva li tiffissa l-kera zida dik li twettaq il-ligi li tirregola l-kera;

11. Illi l-propjetà hija okkupata mill-Kummissarju intimat fuq bażi legali u għal għan leġittimu. Fil-fatt, l-iskop pubbliku jikkonsisti fil-ġestjoni tal-għassa tal-pulizija u għalhekk jissusisti l-interess pubbliku. Illi inoltre dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrenti, l-ammont tal-kera li qiegħda tipperċepixxi mhijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetá fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrenti u dan wisq inqas meta wiehed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti.

Illi ghalhekk anke jekk fil-kaz odjern jista` jkun hemm diskrepanzi fil-kera dovuta lir-rikorrenti meta mqabbla mal-valur lokatizju fis-suq, dan it-tnaqqis huwa kontro-bilancjat bil-margini wiesgha tal-lstat li jillegisla fil-kuntest ta` mizuri kulturali u socjali;

12. Illi jsegwi għalhekk li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m`għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta` spekulazzjoni tal-proprjetá imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u ċioé mill-aspett tal-proprozjonalitá fid-dawl tar-realtá ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali;

13. Illi jekk ir-rikorrenti qiegħdin jilmentaw li qiegħda tiġi ppreġudikata minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond de quo, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupant. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimita` tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta;

14. Ulterjorment jigi rilevat illi fi kwalunkwe kas l-art. 1 tal-ewwel protokoll ma jikkoncedi ebda dritt li xi had jircevi profit. Inoltre, fil-kaz odjern mill-aspett tal-propzjonalita l-ligi ghandha tigi applikata f'sens wiesgha u cioe fid-dawl tar-realta' ekonomika u socjali tal-pajjiz in generali u mhux sempliciment a bazi ta konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-propjeta in kwistjoni

15. Illi ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

16. Salv eccezzjonijiet ulterjuri.

Għaldaqstant, l-esponent jitlob bir-rispett lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad il-pretensjonijiet kif dedotti fir-rikors promotur bħala infondati fil-fatt u fid-dritt ġialadarba r-rikorrenti ma sofriet l-ebda ksur tad-drittijiet tal-bniedem u l-libertajiet fondamentali, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'.

Rat ir-risposta tal-intimat Onor. Ministru tas-Sahha Pubblika li taqra kif isegwi:

1. 'Illi l-esponent qiegħed jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti *stante* li huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

2. Illi in linea preliminari r-rikorrenti iridu iġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-proprjeta' in kwistjoni. F'dan ir-rigward jingħad ukoll illi r-rikorrenti ma jistawx jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta' in kwistjoni;

3. Illi l-esponent huwa biss l-inkwilin tal-fond indikat fir-rikors tal-atturi ċioe l-ambjent bin-numru 2 dak li jinsab fi Triq l-Anġlu u ż-Żebbuġ Clinic u għaldaqstant ċertament l-esponent ma jistax jitqies responsabbli għal allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem fil-konfront tar-rikorrenti;

4. Illi in kwantu l-azzjoni hija ibbażata fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, it-talbiet tar-rikorrenti huma irreċevibbli fit-termini tal-artikolu 47(9) tal-istess Kostituzzjoni *stante* illi l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Mejju 1966 u għaldaqstant din il-Liġi ma tistax tkun soġġetta għall-applikazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

5. Illi in linea preliminari wkoll in-nuqqas ta' applikabilita' tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni *stante* li fil-każ odjern ma hemm l-ebda teħid forzuż tal-proprjeta';

6. Illi in kwantu l-azzjoni hija bbażata fuq l-Ewwel artikolu tal-Ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, it-talbiet

tar-rikorrenti huma improponibbli in kwantu għall-perjodu qabel it-30 t'April 1987 u dan in vista ta' dak stipulat fl-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

7. Illi ma hemm ebda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem *stante* li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuz' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;

8. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;

9. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-lesġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

10. Illi jingħad ukoll illi l-Qorti m'għandiex il-funzjoni leġislattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera;

11. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-

qafas aktar wiesgħa u socjali taghha. Dan jingħad speċjalment fil-kuntest li dan il font qiegħed kjarament jintuża għal skop publiku u soċjali, b'attivita f'kull ambjent tkun waħda ta' interess publiku, u cioe dak ta' Għassa, 'Regional Health Office' u Berġa. Għalhekk huwa ċar li hawn għandha element qawwi ta' interess publiku;

12. Ulterjorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata f'sens wiesgħa u cioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' in kwistjoni;

13. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri kemm il-darba jirriżulta n-neċessita' fil-mori tal-kawża.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost l-esponent umilement jitlob lil din l-Onorabbli Qorti joġgħobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.'.

Rat l-affidavits, testment, kuntratt ta' donazzjoni, pjanta mahruga mir-Registru tal-Artijiet, kopji ta' *remittance advice* ghall-ishma tal-kirjiet, testment, skrittura privata, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-16 ta' Gunju, 2021 Dr Philip Magri talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond u cioe' Ghassa tal-Pulizija/Berga tas-Sahha, Triq il-Parrocca, Zebbug kantuniera ma' Triq l-Anglu, Haz-Zebbug minn 1933 u kull

ghaxar snin sas-sena 1980 u kull 5 snin sad-data tal-verbal, rat li d-difensuri tal-kontro-partijiet irrimettew ruhhom u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lil Perit Elena Borg Costanzi;

Rat ir-rikors kongunt tal-intimati Kummissarju tal-Pulizija u tal-Avukat tal-Istat intavolat nhar il-21 ta' Gunju, 2021 fejn talbu li din il-Qorti tvarja id-digriet taghha tas-16 ta' Gunju, 2021 fil-parti fejn indikat li l-perizja tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi fuq il-fond ossia l-Ghassa ta' Haz-Zebbug fi Triq il-Parrocca, Haz-Zebbug ghandha ssir mis-sena 1933 u minflok tipprovdi u tordna lill-istess Perit thejji l-perizja taghha mis-sena 1987 fir-rigward il-valur lokatizzju u rat li fil-verbal tas-6 ta' Ottubru, 2021 il-Qorti semghet it-trattazzjoni tal-partijiet dwar l-istess u l-insistenza tar-rikorrenti illi r-rapport isir mis-sena 1933 il'quddiem u kull 10 snin tas-sena 1980 u kull 5 snin mill-1980 sallum, tichad it-talba kif kontenuta fir-rikors b'dan izda li tirriserva li tipprovdi dwar l-ispejjez tar-rapport fis-sentenza finali;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi pprezentat fl-atti nhar il-21 ta' Gunju, 2022 u mahluf nhar is-6 ta' Dicembru, 2022 a fol. 60 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal tad-19 ta' April, 2023 Dr Demi Agius ghall-intimat Onor. Ministru tas-Sahha Pubblika nforma lill-Qorti li fuq il-proprjeta' in kwistjoni hemm ftehim dwar dik il-parti li tintuza mill-Ministeru tas-Sahha bhala berga u ufficju tas-Sanita' fis-sens li din ser tigi zgumbrata u jigu ritornati c-cwievet. Sa dakinhar kienet ghadha okkupata l-parti uzata bhala ghassa u rat l-iskrittura privata ffirmata bejn il-partijiet datata 7 ta' Awwissu, 2023 u tinsab fl-atti a fol. 98 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 19 ta' April, 2023 ir-rikors gie differit ghat-28 ta' Marzu, 2024 ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

Rat l-avviz datat 10 ta' Awwissu, 2023 illi permezz tieghu r-rikors gie rikjamat ghal-lum ghad-decizjoni;

Rat is-sottomissjonijiet esebiti fl-atti;

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

__Fatti fil-qosor:__

Illi l-fatti fil-qosor tal-kaz odjern huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti jippremettu li huma l-proprjetarji f'ishma ndivizi bejniethom tal-fond maghruf bhala l-Ghassa ta' Haz-Zebbug fi Triq il-Parrocca, Zebbug kantuniera ma' Triq l-Anglu, Haz-Zebbug fil-kwota ta' 2/3 Joseph Spiteri u fil-kwota ta' 1/3 l-ahwa Josephine Farrugia, Rita Baldacchino u Doris Tabone. Il-fond kien inghata mill-antekawza taghhom b'titolu ta' kera fis-sena 1933 originarjament lit-Tezorier u Direttur tal-Kuntratti u llum jintuza bhala Ghassa tal-Pulizija ta' Haz-Zebbug, u sa ftit ilu billi llum gie rilaxxat, parti ohra minnu kienet tintuza bhala r-Regional Health office u bhala Berga (Zebbug Clinic).

   Illi r-rikorrenti jispjegaw li l-fond gie ghandhom b'wirt minghand iz-zija taghhom Maria Felice li giet nieqsa fis-16 ta' Mejju, 2013 u li rregolat il-wirt u successjoni taghha b'testment tal-21 ta' Gunju, 2004 fl-atti tan-Nutar Dottor Jeannette Laferla

Saliba (a fol. 45 et seq tal-process) li permezz tieghu nnominat bhala werrieta universali taghha lit-tlett (3) neputijiet taghha Joseph Spiteri, Carmelina sive Lina Spiteri u Mary Baldacchino nee' Spiteri.

Illi Carmelina sive Lina Spiteri ghaddiet sehemha fil-kwota ta' 1/3 mill-fond in kwistjoni b'titolu ta' donazzjoni favur huwha Joseph Spiteri b'kuntratt tat-28 ta' April, 2014 fl-atti tan-Nutar Dottor Mary sive Mariella Mizzi (a fol. 43 et seq tal-process).

Filwaqt li sehem Mary Baldacchino nee' Spiteri ghadda a favur uliedha r-rikorrenti Josephine Farrugia, Rita Baldacchino u Doris Tabone b'wirt.

2. Illi kif gja nghad l-antekawza tar-rikorrenti kienu ghaddew il-fond in kwistjoni b'titolu ta' kera originarjament lit-Tezorier u Direttur tal-Kuntratti u dan permezz ta' skrittura datata 25 ta' Marzu, 1933 (fl-atti ma gietx ipprezentata kopja taghha). Illum il-kirja hija f'idejn l-Ghassa tal-Pulizija filwaqt li sas-7 ta' Awwissu, 2023 (ara skrittura a fol. 98 et seq tal-process) parti ohra tal-fond kienet okkupata bhala Berga ghas-Sahha u bicca ohra bhala ufficju tas-Sanita'. Dawn baqghu jaghmlu uzu mill-fond ai termini tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti li tawhom dritt ta' rilokazzjoni;

3. Ir-rikorrenti ntavolaw il-kawza odjerna fejn talbu sabiex jigi dikjarat li gew vjolati d-drittijiet fundamentali taghhom ghall-proprjeta' surreferita kif protetta mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u kif ukoll mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament. Talbu wkoll li jigi dikjarat bhala nulli jew inapplikabbli fil-kaz in ezami l-effetti

kollha tad-disposizzjonijiet applikabbli tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta) senjatament l-art. 3, 8 u/jew 9 tal-istess oltre kwalunkwe disposizzjoni legali ohra li tipprovdi ghat-tigdid tal-kirja surreferita u kwindi tipprovdi ghar-rilaxx tal-fondi surreferiti filwaqt li l-intimati Kummissarju tal-Pulizija in rapprezentanti tal-Korp tal-Pulizija u l-Onor. Ministru ghas-Sahha u l-okkupanti relattivi jizgumbraw mill-fond in kwistjoni. Ir-rikorrenti talbu wkoll li l-Qorti tillikwida u tordna l-hlas ta' dak il-kumpens jew 'just satisfaction' dovut lilhom bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferiti jekk ikun il-kaz u bl-imghax fuq l-istess mid-data tal-ittra ufficjali surreferita. Finalment talbu li l-Qorti tordna dak kollu mehtieg sabiex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-16 ta' Gunju, 2021 a fol. 19 tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond u cioe' l-Ghassa tal-Pulizija/Berga tas-Sahha, Triq il-Parrocca, Zebbug kantuniera ma' Triq l-Anglu, Haz-Zebbug minn 1933 u kull ghaxar snin sas-sena 1980 u kull 5 snin sad-data tal-verbal tas-16 ta' Gunju, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku gie prezentat fl-atti nhar il-21 ta' Gunju, 2022 u mahluf mill-istess Perit nhar is-6 ta' Dicembru, 2022 (esebit a fol. 60 et seq tal-process). Il-Perit Tekniku fir-rapport taghha tat deskrizzjoni tal-proprjeta' mmobbli u deskrizzjoni tal-permessi. Sussegwentement ghaddiet sabiex ghamlet il-kunsiderazzjonijiet taghha sabiex fl-ahhar tat il-valur tal-fond u l-valur lokatizzju tal-istess.

Il-Perit Tekniku Borg Costanzi ddikjarat li bhala valur tal-proprjeta' fis-suq liberu huwa dak ta' zewg miljuni u sitt mitt elf Ewro (€2,600,000.00) u dan wara li hadet konjizzjoni tal-atti u tenut il-fond in kwistjoni. Tkompli billi tghaddi ghal valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1933 sas-sena 2022 billi gie stmat bil-mod segwenti:

MIS-SENA	**VALUR LOKATIZJU**
	ANNWALI €
1933	**€80**
1943	**€160**
1953	**€280**
1963	**€440**
1973	**€760**
1980	**€1,300**
1985	**€2,400**
1990	**€4,000**
1995	**€6,600**
2000	**€16,500**
2005	**€26,400**
2010	**€42,000**
2015	**€57,000**
2022	**€78,000**

Il-Qorti rat li hadd mill-partijiet ma talab il-hatra ta' periti perizjuri jew b'xi mod ikkontesta dawn il-konkluzjonijiet. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma' ressaq domandi in eskussjoni.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Kummissarju tal-Pulizija u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Onor. Ministru tas-Sahha Pubblika:</u>

Illi dawn l-eccezzjonijiet jimxu fuq l-istess binarju billi jeccepixxu li trid (i) tingieb prova tat-titolu vantat mir-rikorrenti u f'dan ir-rigward isostnu li r-rikorrenti ma jistghux jilmentaw dwar perijodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjeta', u li trid (ii) tingieb prova sodisfacenti li l-kirja de quo hija tassew wahda regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova dwar it-titolu tal-proprjeta':</u>

Illi dwar il-prova tat-titolu, kif gia kellha okkazzjoni tiddeciedi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) fis-sentenza fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 inghad:

> 'Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed originali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika. Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaga li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun.'.

Il-Qorti rat li minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti ressqu prova sufficjenti tat-titolu taghhom sal-grad rikjest mil-ligi ghall-finijiet ta' dawn il-proceduri, inkluz prova tad-data meta saru sidien tal-fond in kwistjoni. A skans ta' ripetizzjoni l-Qorti taghmel

referenza ghal gherq tat-titolu gia elenkat aktar il-fuq fis-sezzjoni '**Fatti fil-qosor:**'. Dipiu' kkonfermaw dan bil-gurament kemm ir-rikorrenti Joseph Spiteri bl-affidavit a fol. 40 et seq tal-process, kif ukoll Josephine Farrugia bl-affidavit a fol. 54 et seq tal-process.

<u>Prova li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta:</u>

Illi bhala prova li l-kirja mertu tal-kawza odjerna hija tassew regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta r-rikorrenti ressqu x-xhieda ta' Joseph Spiteri u Josephine Farrugia permezz ta' affidavit a fol. 40 u fol. 54 tal-process.

Illi l-fatt li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta gie wkoll ikkonfermat mill-intimati nfushom il-Kummissarju tal-Pulizija u l-Onor. Ministru tas-Sahha Pubblika fit-tmien (8) eccezzjoni taghhom fejn eccepew l-istess u cioe':

> '8. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sidien qua proprjetarji tal-fondi;'.

Fl-atti xehdet ukoll Roseanne Camilleri – Kap Ezekuttiv (Chief Executive Officer) tal-Primary HealthCare fi hdan il-Ministeru tas-Sahha, li tahtha jaqghu l-Community Clinics a fol. 95 tal-process fejn sostniet illi:

> '6. Skont l-informazzjoni u r-records li ghandha l-Primary HealthCare, il-ftehim lokatizju fir-rigward tas-sit in kwistjoni ilu fis-sehh sa mill-1 ta' April tas-sena 1946. Il-kirja dejjem thallset u bhalissa tithallas lil Joseph Spiteri fl-

ammont ta' €43.48 fis-sena u lil Doris Tabone fl-ammont ta' €21.74 fis-sena. L-ahhar kirja li thallset tkompli l-perjodu sal-31 ta' Marzu, 2021.'.

Il-Qorti wara li rat is-suespost jirrizultalha li l-ftehim lokatizzju sar ferm qabel is-sena 1995 u ghalhekk m'hemmx dubju li l-kirja taqa' taht il-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Ghaldaqstant in vista ta' dak suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad dawn l-eccezzjonijiet.

<u>It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat jeccepixxi preliminarjament li l-procedura odjerna hija intempestiva stante li jezistu rimedji ordinarji fil-forma ta' mezzi gudizzjarji li jistghu jirrevedu l-quantum tal-kera applikabbli.

Illi minn harsa lejn it-talbiet jirrizulta li r-rikorrenti, apparti dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fundamentali taghhom kontemplati fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jitolbu wkoll kundanna ghall-hlas ta' kumpens xieraq ghall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali msemmija u ghall-okkupazzjoni ta' dan il-fond bi vjolazzjoni tal-imsemmija drittijiet.

Illi dwar ir-rimedju ta' kumpens ghall-ksur tad-drittijiet fundamentali u kostituzzjonali l-Qorti tirrileva li dan huwa kompetenza unika tal-Prim'Awla tal-Qorti Civili fis-sede Kostituzzjonali taghha u ebda Qorti ohra. Ir-rimedji disponibbli li l-intimat Avukat tal-Istat qed jirreferi ghalihom huma differenti

minn dawk mitluba lil din il-Qorti w'ghalhekk jirrizulta li r-rikorrenti, dwar allegat ksur ta' drittijiet fundamentali, ma kellhomx rimedji ohra ghajr li jipprocedu bil-kawza odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ma tqisx li r-rikorrenti naqsu milli juzufruwixxu ruhhom mir-rimedji ordinarji gialadarba r-rimedju disponibbli fi ksur tad-drittijiet fundamentali setgha biss isir bil-procedura odjerna. Ghaldaqstant il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat.

<u>Ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, ir-raba' eccezzjoni tal-intimat Kummissarju tal-Pulizija u r-raba' eccezzjoni tal-intimat Onor. Ministru tas-Sahha Pubblika u l-eccezzjonijiet kollha l-ohra tal-intimati relatati mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi l-intimati lkoll ressqu bhala r-raba' eccezzjoni taghhom li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta m'huwiex applikabbli stante li l-kirja mertu ta' dan il-kaz hija mharsa bil-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta li hija Ligi li dahlet fis-sehh fid-19 ta' Gunju, 1931 u dan skond ma jipprevedi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

Illi s-sub-artikolu 9 tal-Artikolu 47 tal-Kostituzzjoni jaqra kif isegwi:

> '(9) Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) u li ma –

(a) iżżidx max-xorta ta′ proprjetà li jista′ jittieħed pussess tagħha jew id-drittijiet fuq u interess fi proprjetà li jistgħu jiġu miksuba;

(b) iżżidx mal-finijiet li għalihom jew ċirkostanzi li fihom dik il-proprjetà jista′ jittieħed pussess tagħha jew tiġi miksuba;
(ċ) tagħmilx il-kondizzjonijiet li jirregolaw id-dritt għal kumpens jew l-ammont tiegħu anqas favorevoli lil xi persuna li jkollha jew li tkun interessata fil-proprjetà; jew

(d) tipprivax xi persuna minn xi dritt bħal dak li huwa msemmi fil-paragrafu (b) jew paragrafu (ċ) tal-artikolu 37(1) ta′ din il-Kostituzzjoni.′.

Illi minn qari ta′ dan is-sub-artikolu huwa minnu li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta gie promulgat ferm qabel is-sena 1962 w′ghalhekk l-operazzjoni tieghu hija protetta mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. In oltre r-rikorrenti ma ndikawx xi wahda mill-emendi li gew promulgati tul is-snin li taqa′ taht xi wiehed mill-paragrafi (a) sa (d) tas-sub-artikolu 9.

Illi dwar il-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, il-hames eccezzjoni tal-Kummissarju tal-Pulizija, u l-hames eccezzjoni tal-intimat Onor. Ministru tas-Sahha Pubblika gialadarba rrizulta li l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta ma jistax ikun suggett ghall-applikazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta, tqis li dawn l-eccezzjonijiet allura huma sorvolata.

<u>L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea:</u>

Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi illi:

> '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-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta' skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.'.

Illi dwar dan fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali datata 31 ta' Jannar, 2014 fl-ismijiet **AIC Joseph Barbara et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** inghad illi:

> '...fejn si tratta minn ilmenti ta' vjolazzjoni ta' natura kontinwa tad-drittijiet ta' proprjeta` bhala rizultat tat-twettieq ta' ligijiet li jimponu arrangamenti lokatizji fuq is-sidien u li jipprovdu ghal ammont ta' kera allegatament inadegwat, gew ritenuti li jammontaw ghal mezz ta' kontroll mill-iStat fuq l-uzu tal-proprjeta u, inkwantu tali, jaqghu sabiex jigu kkunsidrati taht it-tieni paragrafu tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll. Interferenza bhal din trid tkun kompatibbli mal-principji ta' (i) legalita` (lawfulness), (ii) ghan legittimu fl-interess generali, u (iii) bilanc gust.'.

Bl-istess mod, il-Qorti Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem irriteniet diversi drabi illi:

> '*rent-control schemes and restrictions on the right to terminate a tenant's lease constitute control of the use of property within the*

meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1. It follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol No. 1'. (ara **Hutten-Czapska v. Poland** (GC), no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bittó and Others v. Slovakia**, no.30255/09, § 101, 28 January 2014).'.

Fuq l-element tal-interess generali intqal minn din il-Qorti diversament presjeduta fid-decizjoni mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-11 ta' Mejju, 2017 fl-ismijiet **Josephine Azzopardi et -vs- L-Onorevoli Prim' Ministru et** illi:

'Illi huwa stabilit li biex indhil fit-tgawdija tas-sid jkun gustifikat fl-interess generali, irid jintwera li hemm utilita' konkreta ghal dak l-indhil, u mhux semplici ipotesi ta' bzonn jew aspirazzjoni. Minbarra dan, l-interess generali jew pubbliku ghandu jibqa' jsehh ghaz-zmien kollu tal-indhil fit-tgawdija tal-gid tal-persuna.'.

Illi fid-decizjoni **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** deciza mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-15 ta' April, 2021 illi:

'It-terminu interess pubbliku jew generali ghandu interpretazzjoni pjuttost ampja, u l-awtoritajiet responsabbli ghandhom dikrezzjoni wiesgha f'dan il-kuntest li m'ghandhiex tigi mittiefsa mill-qrati sakemm ma jirrizultax li tkun irragonevoli.[1] Detto dan, din id-diskrezzjoni mhijiex wahda llimitata u l-ezercizzju taghha jrid dejjem ikun entro l-ezigenzi minimi mposti mill-Konvenzjoni.[2]'.

Fil-kaz tal-element tal-proporzjonalita', gie deciz fil-kawza fl-

[1] A. Grgić *et al., The Right to Property under the European Convention of Human Rights* (CoE, 2017), 14.

[2] **AIC Joseph Barbara et vs L-Onorevoli Prim'Ministru et** (Kost, 31/01/2014).

ismijiet **Sporrong and Lönnroth v. Sweden** (QEDB, 12/12/1984) illi sabiex interferenza fid-drittijiet sanciti permezz tal-Artikolu 2 tal-Ewwel Protokoll ma tkunx f'lezjoni tal-istess drittijiet, ghandu jirrizulta li l-interferenza li dwarha jkun qed isir l-ilment tkun zammet:

> '[a] fair balance ... between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights. The search for this balance is inherent in the whole of the Convention and is also reflected in the structure of Article 1.'.

Dwar dan il-punt gie deciz mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni fl-ismijiet **Angela sive Gina Balzan -vs- L-Onorevoli Prim Ministru et** nhar is-7 ta' Dicembru, 2012 illi:

> 'Hekk kif il-Gvern ghandu dritt jespropria art fl-interess pubbliku, basta joffri kumpens gust ghal dak it-tehid, hekk ukoll jekk, fl-interess nazzjonali, ihoss li jrid jintervjeni fl-uzu li jsir minn proprjeta` ta' terzi, irid jara li c-cittadin privat ma jigix ippregjudikat, u li jinghata kumpens xieraq ghall-uzu impost. L-aspett socjali ta' ligi trid tigi evalwata mill-Gvern, u sta ghall-Gvern jara li ligi, applikabbli ergo omnes, twassal ghal-konsegwenzi mixtieqa, pero`, fejn se jigu aggevolati klassi ta' persuni f'sitwazzjoni partikolari, il-Gvern irid jara Ii ma tbatix klassi ohra ta' cittadin, u hawn il-htiega ta' bilanc gust.
>
> Jinkombi fuq il-Gvern li johloq mekkanizmu li f'kull kaz iwassal ghal bilanc gust, u ghall-fini ta' dan il-kaz, din il-Qorti tara li l-Gvern ma pprovdix ghas-sitwazzjoni fejn il-kumpens ikun baxx wisq...'.

Illi l-isproporzjon o meno ta' mizura ghandha pero' tigi ezaminata

f'kull kaz skont ir-rizultanzi fattwali tieghu.

Illi fil-kaz odjern, fl-atti gie stabilit il-valur lokatizzju fis-suq miftuh tal-fond mertu tal-kawza odjerna billi fil-mori giet nominata l-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi ghal dan il-ghan. Illi meta jsir paragun bejn il-kera percepita mir-rikorrenti u dik stabilita mill-Perit Tekniku bhala valur lokatizju fuq is-suq miftuh, tirrizulta evidenti diskrepanza sostanzjali. Fil-fatt jekk tinghata harsa lejn is-sena 1994 il-kera percepibbli annwali mir-rikorrenti min-nota' ta' sottomissjonijiet u l-premessi tar-rikorrenti jirrizulta li kienet dik ta' hames mija wiehed u ghoxrin Ewro u erbgha u sittin centezmu (€521.64) fis-sena, filwaqt li l-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh kien ferm oghla u cioe' dak ta' erbgha 'telef Ewro (€4,000). Bl-istess mod il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq miftuh fis-sena 2020 kien dak ta' hames mija wiehed u ghoxrin Ewro u erbgha u sittin centezmu (€521.64) fis-sena filwaqt li l-kera annwali percepibbli mir-rikorrenti kienet merament dik ta' sebgha u hamsin elf Ewro (€57,000) fis-sena. Hija l-fehma ta' din il-Qorti li d-diskrepanza li tirrizulta hija wahda ferm sproporzjonata u ma tohloqx bilanc bejn l-ghan tal-mizura u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tar-rikorrenti sanciti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Illi dwar l-emendi ntrodotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-Artikolu 1531C tal-Kodici Civili gie wkoll ritenut fid-decizjoni kwotata aktar il-quddiem fl-ismijiet **Joseph Brownrigg et -vs- Avukat tal-Istat et** illi:

> 'Fir-rigward tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009, u b'mod partikolari l-artikolu 1531C tal-Kodici Civili, il-Qorti tosserva illi diga jinsab ritenut fil-gurisprudenza illi dawn l-emendi tejbu verament ftit il-posizzjoni tas-sidien b'mod li ma jistax jinghad li gabu fit-tmiem il-ksur tal-jeddijiet

fondamentali li s-sidien kienu qed isofru. Dan b'mod partikolari ikkonsidrat illi l-fatt li l-kera toghla kull tliet snin skont id-dettami tal-Artikolu 1531C tal-istess Kodici ftit li xejn ittaffi mid-diskrepanza qawwija li tezisti bejn il-kirja attwali offerta u dik li tkun dovuta fis-suq mhux kontrollat.[3] Inoltre, kif intqal fis-sentenza fl-ismijiet **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et** (Kost 27/03/2015):

> "Lanqas l-emendi ghall-Kodici Civili li sehhew bl-Att tas-sena 2009 ma jistghu jitqiesu bhala li jaghtu rimedju effettiv ghall-lanjanzi tar-rikorrenti, kemm ghax tezisti diskrepanza enormi bejn l-awment fil-kera kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq hieles, kif ukoll ghax iddisposizzjonijiet tal-artikolu 1531, fic-cirkostanzi tal-kaz, jaghmlu remota l-possibilita` li dawn jipprendu l-pussess tal-fond taghhom."

Din il-Qorti ghalhekk hija tal-fehma li dawn l-emendi ghall-Kodici Civili ma jistghux ikunu ta' konfort ghas-sitwazzjoni tar-rikorrenti in kwantu dawn kienu qed jissubixxu lezjoni tad-dritt fundamentali taghhom u baqghu kostretti li jircievu kera tenwa revedibbili abbazi tar-restrizzjonijiet imposti.

Illi l-Qorti tqis ukoll li r-restrizzjonijiet taht il-Kap. 69 jikkostitwixxu wkoll ndhil fid-dritt konvenzjonali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom, stante li permezz taghhom nholqot "*forced landlord-tenant relationship*" ghal zmien indefinit, b'mod li r-rikorrent sofrew minn deprivazzjoni tal-proprjeta` taghhom, stante li legalment ma

[3] **Anthony Aquilina v. Malta** (QEDB, 11/12/2014); **Joseph Falzon vs Avukat Generali** (Kost., 28/04/2017) **Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Generali et** (PA, 28/05/2019).

setghux jiehdu lura l-proprjeta' hlief taht certi kondizzjonijiet. Illi kif qalet il-Qorti ta' Strasburgu fil-kaz **Cassar vs Malta**, (App. 50570/13):

> *"The Court observes that in the present case the lease was subject to renewal by operation of law and the applicants had no possibility to evict the tenant on the basis of any of the limited grounds provided for by law. Indeed, any such request before the RRB, in the circumstances obtaining in their case, would have been unsuccessful."'.*

Illi in vista tal-insenjamenti kollha suesposti din il-Qorti tqis li r-rikorrenti certament sa qabel ma gie ntrodott l-Att XXIV tal-2021 garbet ksur tal-jedd fundamentali taghhom sancit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

<u>Rimedji:</u>

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghhom, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghhom, jitolbu wkoll li jigi likwidat kumpens f'danni pekunjarji u non pekunjarji.

<u>Kumpens:</u>

Illi dwar il-kumpens dovut il-Qorti taghmel referenza ghall-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, fejn il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi d-danni pekunjarji li ghandhom jinghataw f'kawza bhal din m'ghandhomx ikunu ekwivalenti ghal danni civili:

> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala

rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'.

Illi f'dan l-istadju l-Qorti taghmel referenza partikolari ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Jannar, 2023 fl-ismijiet **Paolino sive Lino Agius et -vs- L-Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 246/19/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

'20. Għalhekk skont l-istima tal-perit tekniku, it-total tal-kera li sid il-kera seta' jirċievi fis-suq miftuħ kien:

- 30/4/1987 sa Frar 1999 ċirka = €23,047

  u nofs dak l-ammont hu €11,523[4]

- 27/3/2015 sal-1/6/2021 ċirka = €44,970

  Total...€56,493.

21. Meta tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta,[5] irid jitnaqqas 30% (minħabba l-għan soċjali)

[4] Skont il-perit tekniku l-kera fl-1987 sa 1990 = €1,600 fis-sena; 1991 sa 1995 = €2,000 fis- sena; 1996 sa 1999 = €2,329 fis-sena; 2015 = €5,400 fis-sena; 2016 sa 2019 = €6,720 u 2020 = €9,600 fis-sena.

[5] Applikazzjoni numru 14013/19 tal-25 ta' Marzu 2021.

= €39,545 u imbagħad 20% (minħabba l-inċertezza jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perjodu kollu rilevanti) = €31,636.

22. Ir-rikorrenti ddikjaraw li l-kera kienet €163.06 fis-sena. Għalhekk fil-perjodu rilevanti 30 ta' April 1987 sal-bidu ta' Frar 1999 il-kera li kienu intitolati għaliha kienet ta' ċirka €2,000, minn liema somma jrid jonqos in-nofs peress li kif spjegat nofs il-qligħ kien jappartjeni lill-mara tat-testatur. Qalu li fl-2013 sal-2015 żdiedet għal €197.58 fis-sena, bejn l-2016 u l- 2018 awmentat għal €203.14, u fl-2019 reġgħet żdiedet għal €209.64. Għalhekk fit-tieni perjodu bejn is-27 ta' Mejju 2015 sal-1 ta' Gunju 2021, il-kera kienet ċirka €1,311. Total ta' €2,311. Meta tnaqqas €31,636 - €2,311 jibqa' bilanċ ta' €29,325.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilini kienu ilhom igawdu l-fond il-fuq minn disghin (90) sena precizament mis-sena 1933.

Il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni u fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet tasal ghas-segwenti likwidazzjoni ta' danni pekunjarji:

Fl-ewwel lok il-Qorti tqis li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni l-perijodu mis-sena 1987 u cioe' s-sena li minnhom ir-rikorrenti u l-antekawza taghhom inghataw il-possibilita' li jaghmlu petizzjoni u dan il-perijodu ghandu jwassal sas-sena 2021 cioe' sa meta' dahlu fis-sehh l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Dan il-kalkolu ser ikun fir-rigward il-kwota ta' 1/3 ta' Joseph Spiteri u l-kwota ta' 1/3 tal-ahwa Josephine Farrugia, Rita Baldacchino u Doris Tabone li gie ghandhom mill-wirt u successjoni taz-zija Maria Felice. Dan ser isir fid-dawl ta' dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni moghtija fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Carmel sive Charles Sammut et -vs- Maria Stella Dimech et** fejn irriteniet illi ghalkemm il-proprjeta' ghaddiet f'idejn l-ahwa Sammut wara l-mewt ta'

missierhom ma jfissirx li ghandhom jedd ghall-kumpens minn dakinhar biss. Dwar il-kwota ta' 1/3 ta' Joseph Spiteri li pperveniet fil-pussess tieghu b'titolu ta' donazzjoni minghand ohtu Carmen sive Lina Spiteri l-perijodu ghandu jibda jiddekorri minn Mejju, 2014 u jibqa' ghaddej sas-sena 2021 cioe' sa meta dahlu fis-sehh l-emendi msemmija bl-Att XXIV tal-2021.

<u>Kalkolu dwar iz-zewg terzi ta' Joseph Spiteri u l-ahwa wlied Maria Baldacchino:</u>

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, jammonta komplessivament ghall-kwota indikata ghal dak ta' hames mija erbgha u ghoxrin elf mitejn sitta u sittin Ewro u disgha u sittin centezmu (€524,266.69). Mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti kienu jircievu s-somma ta' hames mija wiehed u ghoxrin Ewro u erbgha u sittin centezmu (€521.64) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti rcivew is-somma totali tul is-snin imsemmija fl-ammont ta' hdax il-elf tmien mija tlieta u ghoxrin Ewro u erbgha u tmenin centezmu (€11,823.84). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€524,266.69 - €11,823.84 = €512,442.85

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€512,442.85 – 30%= €358,709.99 – 20% = €286,967.99

<u>Ammont ta' kumpens dovut</u>: mitejn sitta u tmenin elf disgha mija sebgha u sittin Ewro u disgha u disghin centezmu (€286,967.99)

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet wahda gholja l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' hmistax il-elf Ewro (€15,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Kalkolu tat-terz ta' Joseph Spiteri li hadu b'donazzjoni:</u>

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin, kif stmat mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, u fil-kwota ndikata jammonta komplessivament ghal dak ta' mija disgha u ghoxrin elf sitt mija sitta u sittin Ewro u sitta u sittin centezmu (€129,666.66). Imbaghad mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti kien jircievi fil-kwota ndikata s-somma mizera ta' mija tlieta u sebghin Ewro u tmienja u tmenin centezmu (€173.88) fis-sena. Dan ifisser li r-rikorrenti rcieva s-somma totali tul is-snin imsemmija fl-ammont ta' elf mitejn u sbatax il-Ewro u sittax il-centezmu (€1,217.16). Ghalhekk l-ammont dovut lir-rikorrenti huwa dak ta':

€129,666.66 - €1,217.16 = €128,449.50

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 30% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta ghandu jigi tenut kont li mhux necessarjament il-proprjeta' in

kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€128,449.50 – 30%= €89,914.65 – 20% = €71,931.72

Ammont ta' kumpens dovut: wiehed u sebghin elf disgha mija wiehed u tletin Ewro u tnejn u sebghin centezmu (€71,931.72)

In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-*quantum* tal-kumpens moghti tibqa dejjem f'idejn il-Qrati taghna. Il-Qorti rat ukoll id-decizjoni fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti tal-Appell fit-23 ta' Novembru, 2020 fejn il-Qorti qieset li l-ammont ta' €500 ghal kull sena illi l-parti li tkun sofriet ksur tad-drittijiet fondamentali taghha hija korretta bhala kumpens ikkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qrati Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista tal-konsiderazzjonijiet suesposti u wkoll in vista li fil-kaz citat is-somma likwidata bhala danni kienet wahda gholja l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett 'telef Ewro (€3,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

Ghalhekk dan ifisser li r-rikorrenti Joseph Spiteri ghandu jircievi s-somma komplessiva ta' mitejn hamsa u ghoxrin elf disgha mija u hmistax il-Ewro u tnejn u sebghin centezmu (€225,915.72).

Ir-rikorrenti l-ahwa Josephine Farrugia, Rita Baldacchino u Doris Tabone bejniethom ghandhom jircievu s-somma ta' mija u hamsin elf disgha mija erbgha u tmenin Ewro (€150,984).

Decizjoni:

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi l-kawza odjerna kif isegwi:

1. Tilqa′ r-raba′ eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, r-raba′ eccezzjoni tal-intimat Kummissarju tal-Pulizija u r-raba′ eccezzjoni tal-intimat Onor. Ministru tas-Sahha Pubblika u tiddikjara l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta bhala mhux applikabbli filwaqt li tiddikjara l-hames eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, il-hames eccezzjoni tal-Kummissarju tal-Pulizija u l-hames eccezzjoni tal-intimat Onor. Ministru tas-Sahha Pubblika bhala sorvolati;

2. Tichad il-kumplament tal-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimati safejn huma nkompatibbli ma′ dak hawn deciz;

3. Tilqa′ limitatament l-ewwel talba u tiddikjara li bil-fatti esposti gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprjeta` taghhom surreferita kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u tichadha mill-kumplament inkwantu relatata mal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta′ Malta;

4. Tichad it-tieni talba ghad-dikjarazzjoni ta′ nullita′ jew inapplikabilita′ tad-disposizzjonijiet applikabbli tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini Kap. 69 tal-Ligijiet ta′ Malta senjatament l-Artikoli 3, 8 u 9 tal-imsemmi Kapitolu;

5. Tilqa′ t-tielet talba u tillikwida u tordna l-hlas tal-kumpens dovut lir-rikorrenti Joseph Spiteri fis-somma komplessiva ta′ mitejn hamsa u ghoxrin elf, disgha mija u hmistax il-Ewro u tnejn u sebghin centezmu (€225,915.72) u dik dovuta lir-rikorrenti l-ohra l-ahwa Baldacchino wlied Mary Baldacchino bejniethom fis-somma kumplessiva mija u hamsin elf disgha

mija erbgha u tmenin Ewro (€150,984) bl-imghax fiz-zewg kazijiet mid-data tal-prezenti decizjoni sal-pagament effettiv;

6. Tichad ir-raba' talba billi r-rimedju ta' hlas ta' kumpens u danni kemm pekunjarji u non-pekunjarji fic-cirkostanzi huma sufficjenti sabiex tigi spurgata l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat salv ghar-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi li l-kwota ta' 1/2 minnu ghandu jkun dovut mir-rikorrenti u dan stante li kienet fuq insistenza tar-rikorrenti li dan sar mis-sena 1933 meta mill-gurisprudenza huwa sew maghruf li kwalunkwe danni u kumpens huwa dovut mill-1987.

In vista li din il-Qorti sabet lezjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti tordna notifika tad-decizjoni odjerna lill-Onorevoli Speaker tal-Parlament Malti.

Moqrija.

Onor. Imhallef Dr. Joanne Vella Cuschieri
B.A., Mag. Jur. (EUR.LAW), LL.D.
26 ta' Marzu, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
26 ta' Marzu, 2024