QORTI CIVILI - PRIM'AWLA
SEDE KOSTITUZZJONALI

IMHALLEF

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

Illum il-Hamis, 27 ta' Gunju 2024

Kawża Numru: 5
Rikors Numru: 835/2021JVC

Catherine Ciappara (ID639258M)

vs

Avukat tal-Istat

Rosina Farrugia (ID004638M)

Il-Qorti,

Rat ir-rikors kostituzzjonali tar-rikorrenti Catherine Ciappara li jaqra kif isegwi:

'Illi r-rikorrenti hija l-proprjetarju tal-fond bl-isem Lily, 75, Triq ir-Rihan, Fgura, li hija akkwistat permezz ta' eredita' minghand il-

genituri taghha Michelangelo Ellul u Vincenza Ellul xebba Farrugia, li mietu fid-29 ta' Ottubru 1984 u fit-18 ta' Marzu 2008, rispettivament, (ara d-denunzja ta' Michelangelo Ellul immarkati bhala Dok A, it-testmenti tal-istess Michelangelo Ellul u martu Vincenza Ellul datati 18 t' Ottubru 1976 u 6 ta' Gunju 1968, immarkati bhala Doks B u C – li jinkludu wkoll ic-certifikat tal-mewt tal-istess, u l-kuntratt ta' Denunzja li rregola s-successjoni ta' Vincenza Ellul, in atti Nutar Tonio Spiteri u datat 10 ta' Ottubru 2008, anness bhala Dok. D).

Illi dan il-fond gie debitament iddennunzjat favur l-attrici, kif jirrizulta mid-dokumenti hawn fuq imsemmija, bl-attrici takkwista terz tal-fond meta miet missierha u zewg terzi meta mietet ommha.

Illi b'kuntratt tal-4 ta' Settembru 1965, fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar, missier l-attrici Michelangelo Ellul (Ara Dok. E) il-predecessur tar-rikorrenti kien ikkonceda b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal sbatax (17) -il sena, il-fond Lily, 75, Triq ir-Rihan, (gia' Wied Blandun Lane), Fgura, lil Salvatore Farrugia, u dan versu c-cens annwu u temporanju ta' Lm45.

Illi b'hekk din il-koncessjoni enfitewtika temporanja skadiet fl-4 ta' Settembru 1982 izda Salvatore Farrugia baqa' jirrisjedu fil-fond in kwistjoni, a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kien cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, u ghalhekk invoka d-dritt li jibqa' jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera.

Illi l-intimata hija l-armla tal-istess emfitewta originali Salvatore Farrugia, u wara l-mewt tieghu, ai termini tal-istess Att XXIII tal-1979, baqghet tirrisjedi fil-fond.

Illi ghalhekk wara l-4 ta' Settembru 1982, l-imsemmi Salvatore Farrugia u wara Rosina Farrugia baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, b'kera ta' €104.82 fis-sena u llum bl-Att X tal-2009, b'effett mis-sena 2013 il-kera awmentat ghal €314.97 fis-sena.

Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-intimata Farrugia, giet moghtija d-dritt li tibqa' tghix fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti giet spossessata mid-dritt ta' uzu tal-proprjeta' taghha wara li skada t-terminu enfitewtiku temporanju u ghalhekk giet assoggettata ukoll ghal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin ghal perjodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilini u dawk tas-sidien, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, Dok E hawn fuq imsemmi.

Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat.

Illi l-awment fil-kera li kienet intitolata għalihom ir-rikorrenti skont il-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma miżeri għall-aħħar meta paragonati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta d-drittijiet fundamentali tas-sid.

Illi inoltre, li kieku ma kienux għall-Att XXIII tal-1979, l-intimata Farrugia, u zewgha qabiliha, kien ser ikollhom jirrilaxxjaw il-fond

u jirritornawh lura f'idejn ir-rikorrenti fl-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika temporanja *de quo*.
Illi l-Att XXIII ta' l-1979 li daħal fis-seħħ fil-21 ta' Ġunju, 1979, ta protezzjoni mhux misthoqqa lill-inkwilin Farrugia liema protezzjoni huma kkwalifikaw ghaliha semplicement ghax kienu cittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni, izda minkejja l-ftehim raggunt bejn d-direttarja l-enfitewta, liema ftehim kien wiehed ta' ċens **temporanju.**

Illi r-rikorrenti fuq pariri legali li kienu hadu l-predecessuri taghha ha jipprotegu l-proprjeta' taghhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhiex triq ohra hlief li tikkoncedi b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialadarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett ukoll ghall-'*fair rent*' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

Illi dan kien assolutament inaccettabbli u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjeta' taghhom mir-rekwizizzjoni u mill-'*fair rent*' kien billi jikkonceduh b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamlu. Madanakollu, bil-promulgazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 dan ma gie jiswa ghal xejn – anzi hadem kontra.

Illi r-rikorrenti ma kellhom l-ebda ghazla ohra biex igawdu hwejjighom u jipprotegu l-istess kif fuq inghad, salv li jbieghu l-istess fond, haga li huma ma riedux u ma kienx jaqbilhom jaghmlu ghax ried jibqghu jgawdi hwejjighom u jittamaw li xi darba ssir gustizzja.

Illi r-rikorrenti giet mcaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jithallsu iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm70 fis-sena, liema kera kif sussegwentament awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin billi dan jircievi kera gusta fis-suq.

Illi r-rikorrenti sa llum ghadha qatt ma rceviet din il-kera gusta fis-suq.

Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjeta' taghha minkejja li l-predecessur taghha ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjeta' kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li hija, u predecessur taghha, ma rcevietx kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjigha, u dan ikkawza sproporzjon bejn id-drittijiet taghha bhala sid u dawk tal-inkwilin.

Illi r-rikorrenti ma kellhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax hija ma setghetx iżżid il-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tallum, minhabba li dak li effettivament hija setghet tircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta',*** deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta',*** kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

Illi ġialadarba r-rikorrenti sofriet minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 3302/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalita', kif ġie deċiż *inter alia* f' ***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidt *qua* rikorrent gew leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi r-regolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurzata u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxu kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35104/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***'Bitto and Others vs Slovakia',*** nru. 30255/09, § 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandha tirċievi sia danni pekunjarji kif ukoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-lezjoni li hija sofriet għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

Illi dan il-prinċipju ġie stabbilit ukoll fost kawżi oħra fil-kawża Rikors Kostituzzjonali Nru. 191/2019GM, fl-ismijiet ***'Anna armla minn John Bonnici et vs Avukat Ġenerali et'***, deċiża fil-25 ta' Ġunju 2020.

Għaldaqstant, ir-rikorrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, jogħġobha:-

1. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita' lil Rosina Farrugia (ID 004638M) b'tali mod li gie rez kważi impossibbli ghar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond Lily, 75, Triq ir-Rihan, Fgura, proprjeta' taghha, u/jew li tircievi kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, Dok. E. fil-process.

2. Konsegwentement, **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha Lily, 75, Triq ir-Rihan, Fgura bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta).

3. Konsegwentement, **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa in subizzjoni.'.

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

1. 'Illi qabel xejn jeħtieġ li r-rikorrenti ġġib prova ċara tat-titolu li bih tgawdi l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, ossia l-fond bl-isem Lily, 75, Triq ir-Rihan, Fgura u b'hekk tiċċara l-interess li għandha fil-proċeduri odjerni;

2. Illi preliminarjament ukoll, jeħtieġ li r-rikorrenti turi kif seħħet il-konċessjoni enfitewtika lill-intimata Rosina Farrugia u tipprova l-eżistenza tal-kirja ai termini tal-**artikolu 12(2) tal-Kap. 158** tal-Liġijiet ta' Malta;

3. Illi in oltre, jeħtieġ li r-rikorrenti turi li l-intimata Farrugia dejjem għexet u għadha tgħix fil-fond in mertu a tenur tal-**artikolu 12 tal-Kapitolu 158** tal-Liġijiet ta' Malta;

4. Illi bla ħsara għall-premess, ir-rikorrenti **ma tistax tilmenta li ġarrbet xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha** għal dawk il-perjodi fejn ma kinitx proprjetarja tal-fond soġġett għall-kirja in kwistjoni, jew inkella **fejn**

ma kinitx legalment intitolata li tirċievi l-frottijiet tal-fond in mertu;

5. Illi lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti **għat-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika** li għandu jiġi ppruvat waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kundizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-konċessjoni enfitewtika huwa direttament attribwibbli għall-ftehim ikkuntrattat u dan dejjem skont il-prinċipju fundamentali ta' *pacta sunt servanda*;

6. Illi bla ħsara għall-premess, u sa fejn din il-Qorti qed tiġi mitluba li ssib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, jingħad illi l-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti, ma jiskrux id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif allegat. Dan qiegħed jingħad għaliex skont il-proviso ta' dan l-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-interess ġenerali. Miżuri soċjali implimentati biex jipprovdu dar ta' abitazzjoni lin-nies fil-bżonn jaqgħu tabilħaqq taħt dan il-proviso;

7. Illi sewwasew f'dan il-każ, l-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu: (i) għan leġittimu għax joħorġu mil-liġi, (ii) huwa fl-interess ġenerali għax huwa maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar tal-abitazzjoni tagħhom; u (iii) jżomm bilanċ bejn l-interessi tas-sid, tal-kerrej u tal-poplu b'mod ġenerali;

8. Illi la darba m'hemmx ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, isegwi li t-talbiet konsegwenzjali tagħha lanqas m'għandhom jintlaqgħu;

9. Illi bla ħsara għal dak sueċċeppit, din l-Onorabbli Qorti m'għandiex issib ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** wara d-dħul fis-seħħ tal-**Att XXVII tal-2018**. Wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-Att, ir-rikorrenti ma tistax aktar tilmenta li l-kirja in kwistjoni ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Tant hu hekk li bis-saħħa tal-**artikolu 12B(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta** r-rikorrenti tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Minn kif ġie kkonfermat mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza fl-ismijiet ***Gerald Camilleri u martu Rayline Camilleri v. L-Avukat Ġenerali et***. (deċiża 06/10/20) *"id-dispożizzjonijiet tal-art. 12B tal-Kap. 158 joħloqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali"*. Żieda fil-kera bir-rata qrib it-2% għalhekk iżżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sidien u tal-kerrejja. Wieħed ma jridx

jinsa li meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma hemm f'dan il-każ, il-kumpens dovut lis-sid jiġbed lejh ammont li jkun ferm inqas mill-valur sħiħ tas-suq;

10. Illi in oltre, skont l-**artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta**, is-sidien jistgħu jitolbu li jieħdu lura l-post u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx li jkollhom protezzjoni mill-Istat, u għalhekk mad-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti kellha kull jedd li tibda azzjoni opportuna quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Għaldaqstant, jekk ir-rikorrenti naqset milli tgawdi mid-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, dan huwa nuqqas tagħha li m'għandux jagħmel tajjeb għalih l-Istat. Isegwi wkoll illi t-talbiet attriċi msejsin fuq l-allegat jedd ta' rilokazzjoni indefinita u l-impossibilta` tar-rikorrenti illi tieħu lura l-pussess tal-proprjeta` mhumiex mistħoqqa;

11. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri jekk tirriżulta l-ħtieġa;

Għaldaqstant, l-esponent Avukat tal-Istat jitlob bir-rispett illi din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet attriċi kollha kif dedotti fir-rikors promotur, u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.'

Rat ir-risposta ta' l-intimata Rosina Farrugia li taqra kif isegwi:

1. 'Illi huwa minnu li l-esponenti tokkupa l-fond enumerat 75, Lily, Triq ir-Rihan, Fgura taħt titolu ta' kera, naxxenti wara t-tmiem ta' konċessjoni emfitewtika lill-żewġha, ċioe l-

emfitewta oriġinali Salvatore Farrugia, illum mejjet, abbażi tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-liġijiet ta' Malta, hekk kif allegat fir-rikors promutur, liema titolu ta' kera hu validu u rikonoxxut kemm mil-liġi kif ukoll mir-rikorrenti;

2. Illi preliminarjament, in vista tal-fatt li r-rikorrenti qiegħda tippostula l-azzjoni tagħha fuq allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, l-esponenti bħala ċittadina privata li dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti ma tista qatt tinstab responsabbli għall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew li tirrispondi għall-inkostituzzjonalita' tal-liġi;

3. Illi in vista tas-suespost, f'każ li din l-Onorabbli Qorti tiddikjara illi kien hemm xi leżjoni tad-drittijiet fundamentali fil-konfront tar-rikorrenti, l-esponenti m'għandhiex tbati għal tali nuqqas mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju, tant illi lanqas m'għandha l-esponenti tbati xi spejjeż tal-kawża odjerna peres li qatt ma tista' tiġi kkastigata talli użufruwixxiet mid-drittijiet mogħtija lilha mill-liġi;

4. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri li jistgħu isiru fil-mori tal-kawża.

Għaldaqstant, l-esponenti umilment titlob lil din l-Onorabbli Qorti tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti, in kwantu huma diretti kontra l-esponenti.

Bl-ispejjeż.'

Rat l-affidavits, xhieda, dikjarazzjonijiet *causa mortis*, testmenti, kuntratti, certifikat ta' non-dekontroll, kontro-ezami, dokumenti u l-provi kollha esebiti fl-atti;

Rat illi fil-verbal tas-17 ta' Marzu, 2022 (fol. 59C) Dr. Kris Borg talab in-nomina ta' Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju tal-fond Lily, 75 fi Triq Rihan, Fgura minn 1982 u kull 5 snin sad-29 ta' Dicembru, 2021, rat li Dr. Charlene Muscat ghall-Avukat tal-Istat opponiet biss ghal perijodu bejn l-1982 u 1987 stante li l-konvenzjoni dahlet fil-ligi Maltija fis-sena 1987, Dr Jurgen Dingli ghall-intimata Farrugia irrimetta ruhhu salv ghall-ispejjez u rat li l-Qorti laqghet it-talba u nnominat lill-Perit Nicholas Mallia;

Rat ir-rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia pprezentat fl-atti nhar it-18 ta' April, 2023 u mahluf nhar it-13 ta' Settembru, 2023 a fol. 84 et seq tal-process;

Rat illi fil-verbal datat 13 ta' Ottubru, 2023 ir-rikors gie differit ghal-lum ghad-decizjoni bil-fakulta' tal-partijiet li jipprezentaw noti ta' sottomissjonijiet b'termini mposti fuqhom;

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

Rat l-atti kollha.

Ikkunsidrat:

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

Illi l-fatti fil-qosor huma kif isegwi:

1. Illi r-rikorrenti tippremetti li hija l-proprjetarja tal-fond ossia Lily, 75 fi Triq ir-Rihan, Fgura liema fond gie ghandha mill-wirt u successjoni tal-genituri taghha Michelangelo Ellul u Vincenza nee' Farrugia li gew nieqsa fid-29 ta' Ottubru, 1984 (fol. 18) u fit-18 ta' Marzu, 2008 (fol. 19) rispettivament.

   Illi Michelangelo Ellul irregola l-wirt u successjoni tieghu b'zewg testmenti datati 18 ta' Ottubru, 1976 atti Nutar Nicola Said (fol. 14) u 6 ta' Gunju, 1968 fl-atti tal-istess Nutar Nicola Said (fol. 19) fejn fost disposizzjonijiet ohra huwa nnomina bhala werrieta universali tieghu lit-tlett (3) uliedu Modesta, Giuseppe u Catherine ahwa Ellul biex b'hekk ir-rikorrenti giet proprjetarja tas-sehem ta' 1/6 tal-fond in kwistjoni suggett ghall-uzu u uzufrutt ta' ommha Vincenza Ellul nee' Farrugia fuq dak is-sehem (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 6 et seq tal-process).

   Illi billi Joseph Ellul iben Vincenza Ellul kien gie nieqes fil-25 ta' Lulju, 1992, permezz ta' kuntratt ta' datio in solutum datat 18 ta' Jannar, 1993 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza (fol. 66) ommu Vincenza Ellul flimkien mal-armla tieghu Josephine Ellul kienu rregolaw il-posizzjoni taghhom in kwantu Vincenza Ellul akwistat is-sehem ta' binha mill-wirt u successjoni ta' missierhu l-mejjet Michelangelo Ellul biex b'hekk hija kienet saret il-proprjetarja tas-sehem ta' zewg terzi (2/3).

   Illi da parte ta' Vincenza Ellul hija rregolat il-wirt u successjoni taghha b'zewg testmenti tal-10 ta' Mejju, 2002 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Tabone u iehor datat 10 ta' Ottubru, 2008 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri fejn halliet diversi legati u prelegati fosthom legato di cosa altrui u

nnominat bhala werrieta universali taghha liz-zewgt uliedha Modesta Farrugia u Catherine Farrugia ahwa Ellul (ara dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 25 et seq tal-process).

2. Illi l-antekawza tar-rikorrenti u cioe' Michelangelo Ellul kien ikkonceda l-fond in kwistjoni lir-ragel tal-intimata Rosina Farrugia certu Salvatore Farrugia b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena b'kuntratt tal-4 ta' Settembru, 1965 fl-atti tan-Nutar Dottor George Cassar (a fol. 51 et seq tal-process) versu c-cens ta' hamsa u erbghin lira tal-munita l-antika (Lm 45) ekwivalenti ghas-somma ta' mija u erbgha Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€104.82) fis-sena. Fil-kuntratt ta' koncessjoni b'titolu ta' cens temporanju l-fond in kwistjoni gie deskritt bil-mod kif isegwi:

   '…il-komparenti Michelangelo Ellul qieghed jaghti u jikkoncedi b'titolu ta' cens temporanju ghal zmien sbatax-il sena millum il quddiem lill komparenti l'iehor Salvatore Farrugia li bl-istess titolu jaccetta u jakkwista l-mezzanin bla numru jismu "Lily" Wied Blandun off Zabbar Road, Pawla, imiss punent mat-triq, nofsinhar ma beni ta' Giovanni Buhagiar u tramuntana ma beni ta John Vella bid-drittijiet u pertinenzi tieghu kollha.'.

   Dan ic-cens temporanju skada fl-4 ta' Settembru, 1982 u ma giex imgedded madanakollu l-intimata Rosina Farrugia wara l-mewt ta' zewgha baqghet tokkupa l-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Att XXIII tas-sena 1979 li permezz tieghu l-legislatur introduca l-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, ligi li tipprovdi li min ikun jokkupa fond bhala r-residenza ordinarja tieghu u jkun cittadin ta' Malta

awtomatikament ikun intitolat li jibqa' jabita' fil-fond wara l-iskadenza tal-koncessjoni enfitewtika taht titolu ta' kera b'kundizzjonijiet a tenur tas-sub-artikolu 2 tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

3. Illi r-rikorrenti ssostni li hija giet imcahhda mit-tgawdija tal-proprjeta' taghha minghajr ma giet moghtija kumpens xieraq ghat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skont il-pattijiet kuntrattwali raggunti. Issostni li nfatti l-unika kumpens li gie offrut lilhom ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jithallas iz-zieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setghet qatt teccedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt originali, meta fil-fatt il-valur lokatizzju ta' l-istess fond dak iz-zmien u iktar u iktar illum, kien ferm izjed mill-kera annwali ta' Lm 70 fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tal-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini billi dan jircievi kera gusta fis-suq.

4. Illi ghalhekk ir-rikorrenti pprocediet bil-kawza odjerna fejn talbet li jigi dikjarat u deciz li fil-konfront taghha l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita' lil inkwilina Rosina Farrugia b'tali mod li gie rez kwazi mpossibbli ghar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond in kwistjoni 'Lily', 75 fi Triq ir-Rihan, Fgura proprjeta' taghha u/jew li tircievi kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja. Ir-rikorrenti

talbet ukoll sabiex konsegwentement jigi dikjarat u deciz li gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta). Talbet ukoll sabiex jigi dikjarat u deciz li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li ma jirriflettix is-suq u lanqas il-valur tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi. Ir-rikorrenti talbet ukoll sabiex jigi likwidat l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi. Finalment talbet li l-Qorti tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

<u>Rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia:</u>

Illi permezz ta' digriet tas-17 ta' Marzu, 2022 a fol. 59C tal-process din il-Qorti nnominat lill-Perit Tekniku Nicholas Mallia sabiex jivvaluta l-valur lokatizzju tal-fond bin-numru 75, Lily fi Triq Rihan, Fgura mis-sena 1982 u kull hames (5) snin sad-29 ta' Dicembru, 2021.

Ir-rapport tal-Perit Tekniku Mallia gie esebit fl-atti nhar it-18 ta' April, 2023 u mahluf mill-istess Perit nhar it-13 ta' Settembru, 2023 u jinsab esebit a fol. 84 et seq tal-process. Il-Perit Tekniku fir-rapport jaghti deskrizzjoni tal-proprjeta' inkluz tal-lokazzjoni, tal-

ghamla tal-proprjeta' u l-kundizzjoni taghha. Sussegwentement jghaddi sabiex jaghti l-valur tal-proprjeta' fis-suq u l-valur lokatizju tal-istess.

Bhala valur fis-suq jghid li huwa dak ta' mija u tmenin elf Ewro (€180,000). Imbaghad fir-rigward il-valur lokatizzju l-Perit Tekniku jiddikjara li l-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni mis-sena 1982 fuq intervalli ta' hames snin sas-sena 2021 gie stmat bil-mod segwenti:

'L-esponent ipprepara l-lista tal-valur lokatizju kull hames snin bejn l-1982 u l-2021, din tinsab annessa ma' din ir-relazzjoni (Anness 1). L-awtur ikkonkluda li:

a) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 1982 u 1986 hi ta' **€2,700.00**.
b) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 1987 u 1991 hi ta' **€3,445.96**.
c) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 1992 u 1996 hi ta' **€4,398.02**.
d) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 1997 u 2001 hi ta' **€5,613.11**.
e) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2002 u 2006 hi ta' **€7,163.90**.
f) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2007 u 2011 hi ta' **€9,143.16.**
g) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2012 u 2016 hi ta' **€11,669.24**.
h) Il-valur lokatizju tal-post bejn is-snin 2017 u 2021 hi ta' **€16,345.42**.'.

Rat illi hadd mill-intimati m'ghamel domandi in eskussjoni lill-Perit Tekniku Mallia. Rat ukoll li hadd mill-partijiet ma ressaq talba ghal periti perizjuri.

<u>L-ewwel u t-tieni eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:</u>

Illi bhala l-ewwel eccezzjoni tieghu l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti ghandha ggib prova cara tat-titolu li bih tgawdi l-fond mertu tal-kawza odjerna ossia l-fond bl-indirizz Lily, 75 fi Triq ir-Rihan, Fgura. Imbaghad bhala t-tieni eccezzjoni preliminarjament eccepixxa li jehtieg li r-rikorrenti turi kif sehhet il-koncessjoni enfitewtika lill-intimata Rosina Farrugia u tipprovdi l-ezistenza tal-kirja ai termini tal-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

<u>Prova tat-titolu:</u>

Illi l-Prim'Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) dwar l-prova tat-titolu, fid-decizjoni fl-ismijiet **Robert Galea -vs- Avukat Generali et** deciza nhar is-7 ta' Frar, 2017 iddikjarat kif isegwi:

> '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.'.

Hekk ukoll inghad fis-sentenza fl-ismijiet **Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-5 ta' Lulju, 2011 il-Qorti Kostituzzjonali qalet illi:

> 'Din il-Qorti tirrileva li din l-azzjoni mhix wahda rei vindicatoria, u kwindi mhux mehtieg il-prova diabolica ta' titolu originali. Hu bizzejjed li r-rikorrenti juru interess guridiku fl-esitu ta' din il-kawza.'.

Illi fi kwalunkwe kaz, minn ezami tal-provi jirrizulta li r-rikorrenti resqet provi sufficjenti tat-titolu taghha fuq il-fond in kwistjoni ghall-finijiet ta' din il-kawza u dan hekk kif jirrizulta mis-sezzjoni suesposta '**Fatti fil-qosor:**'. Ghalhekk il-Qorti tinsab sodisfatti u m'hijiex ser tinoltra oltre f'din l-eccezzjoni.

Prova tal-kirja u li l-kirja hija regolata bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta:

Illi m'hemmx dubju dwar l-ezistenza tal-kirja u li tali kirja hija regolata bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta in kwantu l-intimata Rosina Farrugia nfisha fl-ewwel eccezzjoni taghha kkonfermat illi hija tgawdi titolu ta' kera naxxenti wara t-tmiem ta' koncessjoni enfitewtika abbazi tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Il-kirja u li hija regolata bl-imsemmi Kap. 158 hija wkoll kkonfermata mill-kuntratt ta' enfitewsi temporanja pprezentat fl-atti a fol. 51 et seq tal-process datat 4 ta' Settembru, 1965 fl-atti tan-Nutar George Cassar. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak li nghad il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

It-tielet eccezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat:

Illi fit-tielet eccezzjoni l-intimat Avukat tal-Istat eccepixxa li r-rikorrenti jehtieg li turi li l-intimata Farrugia dejjem ghexet u ghadha tghix fil-fond in mertu a tenur tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta.

Illi kif gia inghat l-intimata Rosina Farrugia tivvanta titolu fuq il-fond mertu tal-kawza odjerna abbazi tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha kkonfermat illi hija tokkupa l-fond bhala l-unika residenza ordinarja taghha tant li rabbiet il-familja gewwa din id-dar u baqghet tghix hemm anke wara l-mewt ta' zewgha u dejjem agixxiet bil-massima *buona fede* in adempiment tal-obbligi taghha. L-intimata sostniet ukoll illi hija ghamlet diversi benefikati fil-fond tul is-snin a spejjez unikament taghha billi hija kienet konfortata bil-jedd li tkompli tirrisjedi gewwa din il-proprjeta' bis-sahha tal-ligi u kemm il-darba hija tkompli thallas dak minnha dovut lis-sidien. Il-Qorti in vista tal-eccezzjoni tal-intimata u ta' dak iddikjarat minnha fin-nota ta' sottomissjonijiet m'ghandiex dubju dwar li hija dejjem ghexet u ghadha tghix fil-fond in mertu u ghalhekk ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>It-tieni eccezzjoni tal-intimata Rosina Farrugia:</u>

Illi fit-tieni eccezzjoni taghha l-intimata Farrugia preliminarjament eccepiet illi r-rikorrenti qieghda tippostula l-azzjoni taghha fuq allegat ksur tad-drittijiet fundamentali taghha, li hija bhala cittadina privata dejjem agixxiet skont il-ligijiet vigenti w'ghalhekk qatt ma tista tinstab responsabbli ghall-allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti jew li tirrispondi ghall-inkostituzzjonalita' tal-ligi.

Illi l-Qorti tqis li huwa accettat mill-gurisprudenza taghna li

f'kawzi ta' indoli kostituzzjonali huwa l-Istat illi ghandu jwiegeb ghall-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali billi huwa l-Istat li ghandu l-obbligu li jassigura li l-ligijiet ma joholqux zbilanc jew sproporzjon ingust bejn id-drittijiet tal-persuna u l-obbligi tal-Istat.

Il-Qorti rat li fil-kawza odjerna r-rikorrenti tilmenta li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti, li jaghtu lok ghal dritt ta' rilokazzjoni, qed jigu miksura u vjolati d-drittijiet fundamentali taghha ghat-tgawdija tal-proprjeta' Lily, 75 fi Triq Rihan, Fgura u dan bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fondamentali, kif ukoll, l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta. Rat li l-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tas-6 ta' Frar, 2015 fil-kawza fl-ismijiet **Sam Bradshaw et -vs- L-Avukat Generali et** dwar il-kwistjoni ta' legittimu kontradditur trattat ukoll il-kwistjoni ta' kostituzzjonalita' u spejjez f'kawza simili kif isegwi:

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

Din il-Qorti taqbel ma' dak suespost u tqis li m'ghandiex xi zzid oltre dak li nghad mill-Qorti Kostituzzjonali. Ghaldaqstant fid-dawl ta' dak suespost ser tghaddi sabiex tichad din l-eccezzjoni.

<u>Eccezzjonijiet fil-mertu:</u>

<u>Jeddijiet sanciti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea applikati ghall-fattispecie tal-kaz odjern:</u>

<u>L-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta:</u>

Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta jiddisponi illi:

> '(1) **Ebda proprjetà ta' kull xorta li tkun** ma għandu jittieħed pussess tagħha b'mod obbligatorju, **u ebda nteress fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta** li tkun ma għandu jiġi miksub b'mod obbligatorju, ħlief meta hemm disposizzjoni ta' liġi applikabbli għal dak it-teħid ta' pussess jew akkwist –
>
> (a) għall-ħlas ta' kumpens xieraq;
>
> (b) li tiżgura lil kull persuna li tippretendi dak il-kumpens dritt ta' aċċess lil qorti jew tribunal indipendenti u imparzjali mwaqqaf b'liġi sabiex jiġi deċiż l-interess tagħha fi jew dritt fuq il-proprjetà u l-ammont ta' kull kumpens li għalih tista' tkun intitolata, u sabiex tikseb ħlas ta' dak il-kumpens; u
>
> (ċ) li tiżgura lil kull parti fi proċeduri f'dik il-qorti jew tribunal dwar pretensjoni bħal dik dritt ta' appell mid-deċiżjoni tagħha lill-Qorti tal-Appell f'Malta:

Iżda f'każijiet speċjali l-Parlament jista', jekk hekk jidhirlu xieraq li jagħmel fl-interess nazzjonali, b'liġi jistabbilixxi l-kriterji li għandhom jitħarsu, magħduda l-fatturi u ċ-ċirkostanzi l-oħra li għandhom jitqiesu, biex jiġi stabbilit il-kumpens li għandu jitħallas dwar proprjetà li jittieħed pussess tagħha jew li tiġi akkwistata b'mod obbligatorju; u f'kull każ bħal dak il-kumpens għandu jiġi iffissat u għandu jitħallas skont hekk.' (enfazi mizjuda mill-Qorti)

Illi mid-dicitura ta' dan il-provvediment kostituzzjonali jirrizulta car li l-ligi riedet li tinghata interpretazzjoni wiesgha ghall-oggett tat-tehid, li jista jkun ukoll kull 'interess' jew 'dritt' fi proprjeta' ta' kull xorta.

Illi fis-sentenza fl-ismijiet **Vincent Curmi et -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-24 ta' Gunju, 2016 mill-Qorti Kostituzzjonali gie rilevat illi:

'47. Jigi osservat li, ghalkemm il-kaz odjern ma jittrattax esproprijazzjoni imma jirrigwardja t-tehid ta' interess fi proprjeta` ghal skopijiet ta' kirja, dan it-tehid ta' interess tant hu rigidu u wiesa' li fil-prattika jservi sabiex jippriva lir-rikorrenti bhala sidien mill-uzu u mit-tgawdija tal-proprjeta` taghhom. Ghaldaqstant din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-gurisprudenza indikata mill-Avukat Generali li tghid li l-kontroll ta' uzu u tgawdija ta' proprjeta` huwa ezenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37[1] tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-kaz non si tratta semplicement ta' kontroll ta' uzu izda si tratta ta' tehid ta' interess fi proprjeta` u ghalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq citat.'.

Illi l-Qorti Kostituzzjonali fil-kawza fl-ismijiet **Rose Borg -vs- Avukat Generali et** deciza nhar il-11 ta' Lulju, 2016 irrilevat illi:

> '13. Inċidentalment – u, billi ma sar ebda appell mill-attriċi fuq dan il-punt, dan qiegħed jingħad biss biex jiġi evitat kull ekwivoku u ma jinħolqux preċedenti ħżiena – din il-qorti tosserva illi ma kinitx għal kollox korretta l-ewwel qorti meta qalet illi l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma jolqotx każ bħal dak tallum ta' "kontroll ta' użu ta' proprjetà". Meta l-"kontroll ta' użu ta' proprjetà" jolqot, bħal fil-każ tallum, interess – li mhux bilfors ikun in re – fil-proprjetà dak il-kontroll ta' użu jista' wkoll, jekk ma jkunx b'kumpens, għal skop xieraq, u proporzjonat għal dak l-iskop, ikun bi ksur tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni. Naturalment, dan ma jibdilx id-deċiżjoni tal-ewwel qorti dwar l-art. 37 billi ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza.'.

Illi fid-decizjoni tal-Qorti Kostituzzjonali tal-31 ta' Ottubru, 2014 fil-kawza fl-ismijiet **Mary Anne Busuttil -vs- Tabib John Cassar et** illi:

> 'L-art. 37 tal-Kostituzzjoni iħares mhux biss kontra t-teħid tal-proprjetà sħiħa mingħajr kumpens xieraq, b'mod li tinħoloq sitwazzjoni fejn "is-sid oriġinali ġie żvestit u mneżża' minn kull dritt li għandu fuq dik il-proprjetà", iżda jrid ukoll illi "ebda interess fi jew dritt fuq proprjetà ta' kull xorta li tkun" ma jittieħed mingħajr kumpens xieraq.'.

Illi applikati l-principji sucitati ghall-kaz odjern, il-Qorti hija tal-fehma li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huwa applikabbli wkoll ghall-kaz odjern. Fil-fatt kif jirrizulta mis-sentenzi citati u mis-sentenzi tal-Qorti Ewropea ta' Strasburgu l-Att XXIII tal-1979 holoq relazzjoni furzata bejn is-sid u l-inkwilina ghal zmien

indefinit liema relazzjoni twassal ghad-deprivazzjoni kwazi assoluta tad-drittijiet tas-sid u li taghmilha kwazi mpossibli ghas-sid li jirriprendi l-pussess tal-proprjeta' tieghu fi zmien prevedibbli u definittiv filwaqt li ghal tali okkupazzjoni s-sid jircievi kumpens minimu.

<u>L-Ewwel Artikolu ta' l-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 l-interpretazzjoni moghtija b'mod kostanti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija li:

> 'Article 1 of Protocol No. 1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of a general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain

conditions; the third rule, stated in the second paragraph, recognises that the Contracting States are entitled, inter alia, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not, however, distinct, in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment of property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see, among others, **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, §37, Series A no. 98, which reiterates in part the principles laid down by the Court in **Sporrong and Lönnroth vs Sweden**, 23 September 1982, §61, Series A no. 52; see also **Broniowski vs Poland** (GC), n0. 31443/96, §134, ECHR 2004-V). **Hutten-Czapska v. Poland**.)[1]'.

Fl-istess decizjoni l-Qorti kompliet issostni li huma tlieta (3) r-rekwiziti li ghandhom jigu sodisfatti sabiex interferenza mill-Istat titqies bhala permissibbli, billi jigi analizzat is-segwenti:

i. jekk il-mizura adottata mill-Istat tkunx saret fil-kuntest ta' qafas legali;

ii. jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu; u

iii. jekk il-mizura li tkun ittiehdet zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien.

i. Jekk il-mizura adottata mill-Istat saritx fil-kuntest ta' qafas legali:

[1] Applikazzjoni numru: 35015/97 – 19th June, 2006.

Illi fil-kawza fl-ismijiet **Bronoiwski -vs- Poland** (App. Nru. 31443/96, 147, ECtHR 2004-V) il-Qorti Ewropea rriteniet is-segwenti fir-rigward tal-ewwel element:

> '2. The first and most important requirement of Article 1 of Protocol No. 1 is that any interference by a public authority with the peaceful enjoyment of possessions should be lawful: the second sentence of the first paragraph authorises a deprivation of possessions only "subject to the conditions provided for by law" and the second paragraph recognises that States have the right to control the use of property by enforcing "laws". Moreover, the rule of law, one of the fundamental principles of a democratic society, is inherent in all the Articles of the Convention (see The former King of Greece and Other v. Greece (GC), no. 25701/94, 79, ECHR 2000-XII, with further references, and latridis, cited above, 58).
>
> 'The principle of lawfulness also presupposes that the applicable provisions of domestic law are sufficiently accessible, precise and foreseeable in their application (Ara wkoll **Amato Gauci -vs- Malta**, (QEDB No. 47045/06, 53, 15th September, 2009).'.

Fil-kaz odjern jirrizulta li l-antekawza tar-rikorrenti kien ikkonceda l-fond mertu tal-kawza odjerna b'titolu ta' enfitewsi temporanja ghal perjodu ta' sbatax (17) il-sena permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Settembru, 1965 liema ftehim kien beda jiddekorri minn dakinhar u skada fl-4 ta' Settembru, 1982 (ara kuntratt a fol. 51 et seq tal-process). L-emendi li saru fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kienu dahlu fis-sehh wara li gie ffirmat il-kuntratt ta'

enfitewsi temporanja madanakollu l-Ordinanza tal-1959 dwar it-Tnehhija tad-Djar mill-Kontroll (Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta) kif emendata bdiet tapplika retroattivament u ghalhekk fi kwalunkwe kaz il-ftehim iffirmat mill-awtur tar-rikorrenti gie suggettat ghall-effetti tal-ligi msemmija.

Illi ghalhekk f'dawn ic-cirkustanzi l-Qorti tqis li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979 jissodisfa l-ewwel element kostituttiv tal-ewwel kondizzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi fil-fatt ir-restrizzjoni temani minn qafas legali.

ii. Jekk l-iskop tal-mizura jilhaqx ghan legittimu:

Illi huwa minnu li l-gurisprudenza tikkonferma li l-Att XXIII ta' l-1979 gie promulgat biex jissodisfa ghan socjali legittimu. Fid-decizjoni fl-ismijiet **Amato Gauci -vs- Malta** datata 15 ta' Settembru, 2009 l-Qorti Ewropea rrikonoxxiet illi:

> 'The Court considers that the legislation at issue in the present case pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants.'.

Ghandu jinghad izda li l-Qorti ta' Strasburgu sabet li l-ghan socjali naqas mat-trapass tas-snin u sahansitra esprimiet id-dubju taghha dwar jekk l-ghan socjali ghadux realment jezisti fil-gurnata tal-llum. Din il-Qorti taghmel referenza ghal dak li sostniet il-Qorti Ewropea fil-kawza **Cassar -vs- Malta** (App nru: 50570/13) deciza fit-30 ta' Jannar, 2018 fejn inghad li:

> '3. In the present case the Court can accept that the applicable legislation in the present case pursued a legitimate social-policy aim, specifically the social protection of tenants (see **Amato Gauci**, cited above, 55, and **Anthony**

> **Aquilina**, 57). It is, however, also true that the relevance of that general interest may have decreased over time, particularly after 2008 (see **Anthony Aquilina**, cited above, 57), even more so given that following that date, the only person benefiting from the impugned measures was P.G., whose financial situation as shown before the domestic courts and which is not being contested before this Court, leaves little doubt as to P.G's necessity for such a property, and at a regulated rent. This Court will therefore revert to this matter in its assessment as to the proportionality of the impugned measure.'.

Illi l-Qorti tqis li l-Att promulgat fis-sena 1979 kien zgur jissodisfa l-element tal-htiega socjali lura fis-sena 1979 u dan il-fattur ghandu jigi tenut kont meta jigi trattat l-element tal-proporzjonalita', flimkien izda mat-trapass taz-zmien minn meta dan l-att gie promulgat u s-sitwazzjoni prezenti f'dak li huwa l-bzonn tal-harsien socjali llum il-gurnata. Ghandu wkoll jigi tenut kont il-fatt li lura fis-sena 1979 il-ligi kif promulgata ma provdietx ghal test tal-mezzi tal-inkwilini izda tat protezzjoni ugwali lill-inkwilini kollha residenti ordinarji u cittadini tal-pajjiz irrilevantement mill-mezzi finanzjarji taghhom. Illi filwaqt li din il-Qorti ma ghandhiex dubju li l-maggor parti ta' dawk milquta b'din il-mizura kien jehtigilhom li l-legislatur jiprotegi r-residenzi taghhom, hareg car mat-trapass tas-snin w'anki minn kazijiet precedenti decizi kemm minn Qrati ohra kif ukoll minn din l-istess Qorti li kien hemm inkwilini li gawdew minn dawn il-provvedimenti legali ghalkemm il-mezzi finanzjarji taghhom kienu jippermettulhom li huma stess ihallsu kera skont is-suq miftuh jew li jixtru il-proprjeta' taghhom stess, minghajr il-bzonn li jimponu fuq id-drittijiet ta' proprjeta' ta' cittadini privati ohra. Illi dan iwassal lill-Qorti ghat-tielet kriterju.

iii. Jekk il-mizura zammitx bilanc proporzjonat bejn l-ghan socjali u l-htiega li jigu rispettati d-drittijiet fundamentali tas-sidien:

Illi ghalkemm huwa accettat li l-Istat ghandu margini ta' apprezzament wiesgha (fuq il-livell internazzjonali meta si tratta ta' sentenza tal-Qorti ta' Strasburgu) jew il-Legislatura u l-Ezekuttiv (fuq il-livell domestiku, meta si tratta ta' allegazzjoni quddiem il-Qrati Maltin ta' vjolazzjoni ta' xi dritt fundamentali), hija dejjem il-Qorti u f'kawzi bhal dik odjerna hija dejjem din il-Qorti Kostituzzjonali, li finalment trid tiddetermina mhux biss jekk hemmx dan l-iskop *prima facie* legittimu aktar 'l fuq imsemmi izda jekk, **fil-kaz partikolari,** ntlahaqx fil-konfront tar-rikorrenti dak il-bilanc gust bejn l-interess generali u l-interess tal-privat ossia tar-rikorrenti. Ghandu ghalhekk jigi ezaminat jekk, l-applikazzjoni fil-kaz konkret ta' ligi li hija maghmula *prima facie* "skond l-interess generali" tivvjolax il-principju tal-proporzjonalita`. Illi kif inghad f'kaz deciz mill-Qorti ta' Strasburgu fl-ismijiet **Hutten-Czapska v. Poland**[2]**,** fejn hemm l-intervent tal-Istat, dan irid johloq bilanc bejn l-interess generali u l-interess tal-privat, u l-fatti tal-kaz partikolari iridu jigu ezaminati ghall-fini tal-ezami tal-proporzjonalita'.

"Not only must an interference with the right of property pursue, <u>on the facts as well as in principle</u>, a 'legitimate aim' in the general interest, but there must also be <u>a reasonable relation of proportionality between the means employed and the aim sought to be realised by any measures applied by the State,</u> including measures designed to control the use of the individual's property. That requirement is expressed by the notion of a fair balance that must be struck between the demands of the general interest of the community and the requirements of the protection of the individual's fundamental rights... <u>In each case involving an alleged</u>

[2] Deciza nhar it-22 ta' Frar, 2005.

violation of that Article the Court must therefore ascertain whether by reason of the State's interference the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden." (paragrafu 105 - sottolinear ta' din il-Qorti) (ara wkoll **Philip Amato Gauci et -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar is-26 ta' Mejju, 2006 kif ukoll **Residual Limited (C24807) -vs- Kummissarju ta' l-Artijiet** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar id-19 ta' Ottubru, 2011.)

Fid-decizjoni fl-ismijiet **Dr Cedric Mifsud noe -vs- Avukat Generali et** deciza mill-Qorti Kostituzzjonali nhar il-25 ta' Ottubru, 2013 dwar l-proporzjonalita' gie dikjarat illi:

> '12. L-ewwel qorti għarfet illi "l-Att XXIII tal-1979 [li bis-saħħa tiegħu daħal l-art. 12, fost oħrajn, fil-Kap. 158] kien legali in kwantu l-għan tiegħu kien a legitimate social policy" iżda kompliet tosserva illi l-piż biex jintlaħaq dan il-għan ma għandux jintefa' kollu fuq is-sid għax "irid jiġi sodisfatt l-element ta' proporzjonalita". L-ewwel qorti mbagħad kompliet b'eżami dettaljat u meqjus tal-fatturi li wassluha biex tgħid illi l-element tal-proporzjonalita` huwa għal kollox nieqes, u din il-qorti, meta tqis il-fatturi kollha relevanti, ma tistax ma taqbilx ma' din il-konklużjoni. Illi l-kera mhux bilfors ikun daqskemm jagħti s-suq ma jfissirx illi jista' leġittimament jkun hekk baxx illi ma jkollu ebda relazzjoni ta' xejn ma' dik li l-Avukat Generali jsejħilha r-"realta ekonomika". Meta mbagħad tqis ukoll illi l-kera jiżdied biss kull ħmistax-il sena, illi jista' jibqa' jiġġedded għal żmien indefinit, illi ma hemm ebda rimedju biex is-sid ikun jista' jieħu lura ħwejġu – ukoll jekk is-sid stess jiġi fi bżonn ta' social housing – ma tistax tasal għal konklużjoni oħra ħlief dik li waslet għaliha l-ewwel qorti.'.

Jirrizulta gia, minn diversa gurisprudenza kemm tal-Qrati taghna kif ukoll decizjonijiet tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta gie dikjarat leziv tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Tista' tghid li l-Qrati kienu unanimi fil-hsieb li, specjalment wara t-trapass tas-snin mill-introduzzjoni tal-emendi legali bl-Att XXIII tal-1979, diversi disposizzjonijiet ta' din il-ligi tant holqu sproporzjon bejn id-drittijiet tal-privat u l-interessi u htigijiet socjali generali li kien ghalhekk li din il-ligi giet iddikjarata leziva ta' dawk id-drittijiet.[3]

Illi ghal dawn ir-ragunijiet u fic-cirkostanzi partikolari ta' dan il-kaz, partikolarment stante n-nuqqas ta' test tal-mezzi fil-ligi kif imposta lura fis-sena 1979, it-trapass ta' bosta snin mill-implimentazzjoni taghha u l-bidla fil-qaghda ekonomika tal-pajjiz, il-Qorti tasal ghall-konkluzjoni li l-element tal-proporzjonalita' huwa nieqes.

Fil-kaz prezenti l-lokazzjoni giet originarjament moghtija permezz ta' kuntratt tal-4 ta' Settembru, 1965 ghal perijodu ta' sbatax (17) il-sena. Il-ftehim beda jiddekorri minn dakinhar u skada fl-4 ta' Settembru, 1982 u cioe' wara l-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979 b'dan li l-kirja baqghet vigenti bl-applikazzjoni tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta huwa ghalhekk car li s-sid ma kelliex ghazla.

Illi jinghad li l-kirjiet gew liberalizzati fis-sena 1995 meta giet introdotta emenda bl-Att XXXI tal-1995 fejn l-Artikolu 16 (3) tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta beda jipprovdi illi:

> 'Id-disposizzjonijiet tal-Artikolu 12 ma ghandhomx japplikaw ghal kuntratt ta' enfitewsi temporanja li jsir fl-1 ta'

---

[3] Ara fost ohrajn: **Amato Gauci vs Malta (470456/06); Albert Cassar et vs Onor. Prim' Ministru et[3]** u **Cassar v Malta fuq citat.**

Gunju, 1995 jew wara dik id-data.'.

Illi din kienet mizura li fiha nfisha turi li l-htigijiet tal-interess generali li kienu jezistu fl-1979 kienu naqsu drastikament. Hu evidenti mir-realta' socio-ekonomika tal-pajjiz f'dawn l-ahhar snin li dak li kien bzonnjuz iktar minn erbghin (40) sena ilu ma jfissirx li baqa' gustifikat llum il-gurnata. Nononstante dan kollu izda jirrizulta li din il-liberalizzazzjoni kienet biss wahda parzjali stante li l-legislatur kompla johloq distinzjoni bejn dawk is-sidien milquta bl-operat restrittiv tal-ligi tal-1979 u dawk li kellhom id-disposizzjoni shiha tal-proprjeta' taghhom mis-sena 1995 l-quddiem. Ghalkemm fis-sena 1995 tali distinzjoni wiehed jista' jargumenta li wkoll kellha ghan socjali u cioe' li ma tahsadx b'mod immedjat dawk ic-cittadini li kellhom ir-residenzi taghhom protetti taht il-ligi l-antika, mat-trapass taz-zmien tali distinzjoni ma baqghetx gustifikata aktar u aktar meta din baqghet timponi l-piz socjali fuq sidien ta' proprjeta' li kien ilhom bid-drittijiet ta' proprjeta' taghhom lezi konsegwenza ta' dak impost mill-legislatur ghal snin twal.

Illi dwar il-kera, r-rikorrenti fil-premessi u fl-affidavit taghha tispjega li inizjalment, meta l-inkwilini kienu hadu l-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja, l-ammont pagabbli kien ta' hamsa u erbghin lira tal-munita l-antika (Lm 45) ekwivalenti ghas-somma ta' mija u erbgha Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€104.82). Tixhed ukoll li llum il-kera li tithallas mill-intimata Farrugia hija fl-ammont ta' tlett mija u erbatax il-Ewro u sebgha u disghin centezmu (€314.97).

Il-Qorti hi tal-fehma li ghalkemm il-fond in kwistjoni jikkonsisti f'fond li l-uzu primarju tieghu huwa li jinkera bhala residenza, xorta jibqa l-fatt li l-kera mhallsa hija wahda rrizorja. Il-Qorti ser izzomm dan il-fatt quddiem ghajnejha meta tigi sabiex taghmel il-

likwidazzjoni tal-kumpens u danni. F'dan ir-rigward il-Qorti taghmel referenza ghal dak ritenut mill-Prim'Awla tal-Qorti Civili fil-kawza fl-ismijiet **Carmelo Grech et -vs- Awtorita' tad-Djar** deciza nhar id-29 ta' Jannar, 2016 fejn inghad illi:

> 'Huwa minnu wkoll illi biex jitqies proporzjonat il-kera mhux bilfors ikun daqs il-kera li jista' jikseb is-sid f'suq hieles ghalkemm ukoll ma ghandux ikun sproporzjonat meta mqabbel ma' hekk. Madankollu huwa minnu wkoll illi s-sid ghandu wkoll il-jedd li jaghmel qligh fuq hwejjgu........Meta tqis ukoll id-disposizzjonijiet tal-ligi li fiz-zmien relevanti kienu jolqtu l-Bord li Jirregola l-Kera meta dan jigi biex jistma' l-kera xieraq ta' fond urban [Art 4 (1)(b) – Kap. 69], il-possibilita' li s-sidien jiksbu kera tassew xieraq b'rikors lil dak il-bord kienet wahda remota.' [para. 41].

Illi fid-dawl ta' dak kollu suespost il-Qorti ser tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha fil-mertu ssollevati mill-Avukat tal-Istat u l-intimata Farrugia tqis li l-ilment tar-rikorrenti hu wiehed gjustifikat taht l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

Dan premess, l-intimat Avukat tal-Istat jaccenna ghal fatt li bid-dhul fis-sehh tal-Att XXVII tal-2018 ir-rikorrenti ghandha kull dritt li titlob li l-kera tigi mizjuda ghal ammont li ma jaqbizx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur hieles tas-suq miftuh u bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta s-sid tista titlob li tiehdu lura l-post u ma ggedditx il-kirja, jekk turi li l-inkwilina ma haqqhiex li jkollha protezzjoni mill-Istat.

Il-Qorti tirrileva li r-rimedji msemmija dahlu fis-sehh fis-sena 2018 u huma rimedji diversi minn dawk mitluba permezz tal-kawza odjerna fejn qed jintalab dikjarazzjoni ta' allegat ksur tad-drittijiet

fundamentali. Madanakollu l-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni ta' dan l-att meta tigi sabiex tillikwida l-ammont ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti Catherine Ciappara.

Rimedji:

Illi r-rikorrenti fit-talbiet taghha, oltre dikjarazzjoni ta' lezjoni tad-drittijiet fundamentali taghha, talbet ukoll li jigi likwidat kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji ai termini tal-ligi.

Il-Qorti jidhrilha li sar ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Ciappara u temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia fejn irrizulta li r-rikorrenti tul is-snin garbet telf pekunjarju konsiderevoli.

Kumpens:

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 fid-29 ta' Marzu, 2023 fl-ismijiet **Agnes Pace et -vs- Avukat tal-Istat et** bir-rikors numru 247/21/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea 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:

'29. Skont l-istima tal-perit tekniku[4], il-kera fis-suq ħieles mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018[5] hi ta' madwar wieħed u erbgħin elf u sitt mitt ewro (€41,600).

30. Il-kriterji ta' Cauchi[6] jipproponu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar disgħa u għoxrin elf mija u għoxrin ewro (€29,120). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[7] jħalli bilanċ ta' madwar tlieta u għoxrin elf u tlett mitt ewro (€23,300).

31. Ir-rikorrenti ddikjaraw li fl-2002 il-kera li kienu jirċievu kienet ta' Lm100 (€233) fis-sena li għoliet għal Lm200 (€466) fis-sena fl-2009. Għalhekk, fuq perjodu kkalkolat mill-20 ta' Frar 2002 sal-31 ta' Lulju 2018 ir-rikorrenti pperċepew kera

---

[4] Fol. 40 – ibbażata fuq ir-*rental price index* u *retail price index* u aġġustata skont riċerka fil-gazzetti ta' proprjetajiet simili

[5] A.L. 259 tal-2018

[6] Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

[7] *»104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.«.*

ta' madwar sitt elef ewro (€6,000). Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ surriferit, jagħti figura ta' sbatax-il elf u tlett mitt ewro (€17,300).

32. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jonqos għal sbatax-il elf u tliet mitt ewro (€17,300). Bilanċ li huwa ftit anqas minn dak likwidat mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji.'.

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-inkwilina Farrugia ilha flimkien mal-familja taghha tgawdi l-fond zgur ghal disgha u hamsin (59) sena u ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum.

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:

Illi l-Qorti tinnota li mill-atti jirrizulta li r-rikorrenti saret proprjetarja tal-fond mertu tal-kawza odjerna tas-sehem ta' sesta parti (1/6) mal-mewt ta' missierha Michelangelo Ellul li gie nieqes fid-29 ta' Ottubru, 1984 u mal-mewt ta' ommha Vincenza Ellul fis-sehem shih mid-data tal-mewt taghha u cioe' fit-18 ta' Marzu, 2008 rispettivament. Ghalkemm jigi rilevat illi l-Qorti ser tiehu in konsiderazzjoni li l-omm Vincenza Ellul nnominat bhala werrieta universali lir-rikorrenti. Dan qed 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. Il-Qorti ser tikkunsidra l-perijodu li ghandu jittiehed in konsiderazzjoni bil-mod kif isegwi:

- Mejju 1987 – Dicembru 1992 – kwota ta' 2/3 billi ir-rikorrenti

kellha l-kwota ta' 1/6 u l-kwota ta' 1/2 sehem ommha;

- Jannar 1993 – Marzu 2008 – kwota ta' 5/6 billi bejn dak il-perijodu ir-rikorrenti kellha sehem 1/6 taghha, sehem 1/6 ta' huwha Joseph Ellul li gie akwistat mill-omm Vincenza Ellul u sehem 1/2 sehem ommha;
- Marzu 2008 – Lulju 2018 – sehem shih.

Dipiu' l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu jaghmel referenza ghall-immissjoni fil-pussess u jghid li r-rikorrenti saret proprjetarja minn meta giet immessa fil-pussess. Illi fir-rigward kif inghad mill-Qorti Kostituzzjonali fid-decizjoni tal-1 ta' Dicembru, 2021 fl-ismijiet **Marianne Zammit -vs- Joseph Cutajar et**:

> 'Il-Qorti pero` ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li d-data meta bdiet isseħħ il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi hija d-data meta hija ġiet immessa fil-pussess tal-legat imħolli lilha. Huwa aċċettat fil-ġurisprudenza li l-proprjeta` ta' ħaġa mħollija b'legat tgħaddi għand il-legatarju mal-mewt tat-testatur (ara per eżempju: Ignazia Degabriele v. Joseph Attard et, PA, 23/06/2005). Għalhekk għall-finijiet u l-effetti kollha tal-liġi l-attriċi saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni fit-22 ta' Awwissu 2013, u ċioe` fid-data tal-mewt ta' Maria Carmela Bonello, irrispettivament minn meta ġiet immessa fil-pussess tal-istess fond.'

In vista ta' dak iddikjarat mill-Qorti Kostituzzjonali rrispettivament minn meta giet immessa fil-pussess ir-rikorrenti, l-Qorti ser tiehu kont ghal finijiet ta' likwidazzjoni d-data tal-mewt anzi fil-kaz odjern ser tiehu wkoll kont li d-decujus innominata lir-rikorrenti bhala werrieta universali. Ghalhekk il-Qorti odjerna ser tiskarta l-argument avanzat mill-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tieghu.

Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija u fil-kwota ndikata, kif stmat mill-Perit Tekniku Nicholas Mallia jammonta komplessivament ghal dak ta' wiehed u erbghin elf disgha mija tlieta u disghin Ewro u tnejn u sebghin centezmu (€41,993.72). Mill-premessi u minn dak iddikjarat mir-rikorrenti fl-affidavit taghha a fol. 63 et seq tal-process jirrizulta li hija originarjament kienet tithallas l-ammont ta' hamsa u erbghin lira (Lm 45) tal-munita l-antika fis-sena ekwivalenti ghal mija u erbgha Ewro u tnejn u tmenin centezmu (€104.82) liema ammont zdied fis-sena 2013 ghal dak ta' tlett mija u erbghatax il-Ewro u sebgha u disghin centezmu (€314.97). Dan ifisser li kumplessivament jigi li r-rikorrenti u l-ante-kawza taghha ircivew is-somma komplessiva ta' tlett elef disgha mija u tmienja u tmenin Ewro u tnejn u disghin centezmu (€3,988.92) f'kera.

€41,993.72 - €3,988.92 = €38,004.80

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:

€38,004.80 – 30%= €26,603.36 – 20% = €21,282.69

Ammont ta' kumpens dovut: wiehed u ghoxrin elf mitejn tnejn u tmenin Ewro u disgha u sittin centezmu (€21,282.69).

Illi 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. 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 kkunsidrat li ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta li hija ferm anqas minn dik koncernata fid-decizjoni kkwotata l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' erbgha 'telef Ewro (€4,000) huwa wiehed idoneu u gust fic-cirkustanzi.

<u>Decizjoni:</u>

Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti l-Qorti tghaddi sabiex taqta' w'tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali bil-mod kif isegwi:

1. Tichad l-eccezzjonijiet kollha ssollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Farrugia sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz;

2. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita' lill-inkwilina Rosina Farrugia b'tali mod li gie rez kwazi impossibbli ghar-rikorrenti li tirriprendi l-pussess effettiv tal-fond Lily, 75 fi Triq ir-Rihan, Fgura, proprjeta' taghha, u/jew li tircievi kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja;

3. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' taghha Lily, 75 fi Triq ir-Rihan, Fgura bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

4. Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi;

5. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi fl-ammont kumplessiv ta' hamsa u ghoxrin elf mitejn tnejn u tmenin Ewro u disgha u sittin centezmu (€25,282.69);

6. Tilqa' l-hames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezenti decizjoni sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez interament a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat inkluz tal-intimat inkwilin.

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.
27 ta' Gunju, 2024

Cora Catania
Deputat Registratur
27 ta' Gunju, 2024