QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 2 ta' Diċembru, 2024.

Numru 41

Rikors numru 620/2022/1 LM

Stephanie Farrugia Spiteri,
Anthony Farrugia u Rita Farrugia

v.

L-Avukat tal-Istat u Angelo u
Maria Lourdes konjugi Buhagiar

1. Din is-sentenza hi dwar l-appell tar-rikorrenti mis-sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fil-15 ta' Novembru, 2023 ["is-sentenza appellata"], u li fiha ddikjarat li kienet qiegħda tastjeni milli tieħu iktar konjizzjoni tal-ilment tar-rikorrenti dwar l-allegat ksur tad-dritt fundamentali imħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"]

marbuta mal-kirja tal-fond bin-numru erbgħa u ħamsin (54) u bl-isem ta' "Tanya" fi Triq Strickland, Żabbar favur l-intimati konjuġi Buhaġiar, kirja protetta bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] u l-Att X tal-2009.

2. Ir-rikorrenti appellanti talbu lil din il-Qorti sabiex, filwaqt li tħassar is-sentenza appellata, tibgħat l-atti lura lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi l-kawża jew tvarja s-sentenza billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati u tilqa' t-talbiet kollha tagħhom, bl-ispejjeż kontra l-appellati jew min minnhom.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn:

3.1. Il-kawża hi dwar il-fond numru 54, "*Tanya*", Triq Strickland, Żabbar, liema fond m' huwiex dekontrollat[1];

3.2. Fl-1 ta' Marzu 1987, Francesco Camilleri (missier ir-rikorrenti Rita Farrugia), li flimkien ma' martu Maria Carmela Camilleri kien sid il-fond, krieh lill-intimati konjuġi Buhaġiar b'kera ta' Lm45 (ċ. €104.82) fis-sena[2];

[1] Fol. 26
[2] Fol. 48

3.3. Fil-5 ta' Settembru 2000 miet Francesco Camilleri u '*minbarra xi legati'*, ħalla l-eredi tiegħu lid-disa' uliedu u lil martu Maria Carmela użufruttwarja[3]. Il-legati jinkludu sehemu (nofs indiviż) mill-imsemmi fond, li ħalla lil bintu r-rikorrenti Rita Farrugia[4];

3.4. Fit-13 ta' Frar 2002[5] mietet Maria Carmela Camilleri u filwaqt li ħalliet diversi legati fosthom sehemha (nofs indiviż) mill-fond in kwistjoni lill-bintha r-rikorrenti Rita Farrugia[6], innominat eredi tagħha lid-disa' wliedha[7];

3.5. Permezz ta' kuntratt pubbliku tat-28 ta' Diċembru 2021 ir-rikorrenti Rita Farrugia ttrasferiet l-istess fond lil bintha r-rikorrenti l-oħra, Stephanie Farrugia Spiteri, b'titolu ta' donazzjoni[8];

3.6. Fit-22 ta' Novembru 2022 ir-rikorrenti fetħu l-kawża. Fl-istess data ppreżentaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera permezz ta' liema talbu l-iżgumbrament tal-inkwilin jew żieda fil-kera (Rikors Nru 916/2022 JG);

3.7. Sa frattant, l-intimati Buhagiar kienu għadhom jokkupaw il-fond b' kera ta' €202 fis-sena, titħallas kull sitt xhur bil-quddiem;

---

[3] Fol. 13, 48
[4] Skont ma jirriżulta mill-kuntratt ta' donazzjoni a fol. 9. Fid-dikjarazzjoni *causa mortis* a fol. 12 et seq., jingħad biss li nofs indiviż mill-fond in kwistjoni kien jappartjeni lill-Francesco Camilleri
[5] Fol. 24
[6] Fol. 20 para (ix)
[7] Fol. 19
[8] Fol. 7 et seq.

3.8. Minn verifiki li għamlet il-Qorti jirriżulta li bis-saħħa ta' sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Mejju 2024, il-kera tal-fond in kwistjoni għoliet għal €3,100 b'effett minn dakinhar.

4. B' dawn il-proċeduri r-rikorrenti jilmentaw li bl-operat tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], tal-Att X tal-2009 u tal-liġijiet viġenti, li taw dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-inkwilini Buhagiar versu kera li ma tirriflettix il-valur lokatizzju fis-suq ħieles, ġew imkasbra d-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. Dan għaliex l-imsemmija liġijiet ma żammew ebda bilanċ / proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku.

5. Talbu għalhekk lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

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

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

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

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

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

6. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-30 ta' Diċembru 2022[9], l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova li l-fond mikri. Fil-meritu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt.

7. B'risposta ppreżentata fis-17 ta' Jannar 2023[10], l-intimati Buhagiar wieġbu illi m'hemmx kontestazzjoni li r-rikorrenti huma sidien tal-fond in kwistjoni u lanqas ma jikkontestaw li l-istess fond kien u għadu mikri lilhom. Jgħidu iżda li f'kawża bħal din huma m'humiex leġittimi kontradittturi. F'kull każ ċaħdu l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti in kwantu nfondati.

8. B'sentenza mogħtija fil-15 ta' Novembru 2023 ["is-sentenza appellata"] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi astjeniet milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tar-rikors promutur, bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

9. Il-motivazzjonijiet tagħha kienu dawn:

"12. … Fl-ewwel lok, l-intimat Avukat tal-Istat qajjem l-eċċezzjoni li trid tinġieb prova tal-kirja … il-Qorti tinsab sodisfatta li hemm kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ... Għaldaqstant din l-eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat qiegħda tiġi miċħuda.

[9] Fol.
[10] Fol. 36 et. seq

13. L-intimati Buhagiar qalu li huma mhumiex leġittimi kontraditturi f'dawn il-proċeduri … din l-eċċezzjoni tal-intimati Buhagiar qiegħda tiġi miċħuda wkoll.

14. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa wkoll li t-talba tar-rikorrenti għandha tkun limitata għall-ksur li dawn ġarrbu sal-aħħar ta' Mejju 2021, stante li fl-1 ta' Ġunju, 2021, daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIV tal-2021… fil-fatt jirriżulta li bejn il-partijiet hemm proċeduri pendenti quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera proprju għar-reviżjoni tal-kera … l-Qorti sejra tillimita l-istħarriġ tagħha għall-allegat ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti qabel l-1 ta' Ġunju, 2021, meta ddaħħlu fis-seħħ l-emendi leġislattivi.

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

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

jivvanta pretensjonijiet ta' ħlas ta' kumpens, anki wara li jkun ittrasferixxa kull sehem u kull interess li jkollu f'dik il-proprjetà."

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

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

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

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

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

L-Appell

10. Ir-rikorrenti appellaw fil-5 ta' Diċembru 2023. Jilmentaw illi s-sentenza appellata hi żbaljata għaliex id-drittijiet tar-rikorrenti Anthony u Rita konjuġi Farrugia u dawk tar-rikorrenti l-oħra Stephanie Farrugia Spiteri ma jistgħux jintilfu bi trasferiment wieħed. Jisħqu li:

> *"wieħed jifhem, forsi, li bi trasferiment inter vivos id-dritt għall-kumpens jibqa' għand min ikun sofra l-leżjoni u ma jgħaddix għand is-sid li tkun irċeviet b' donazzjoni – pero li d-dritt jintilef kompletament m' huwiex ġust u ċertament li l-ispirtu tal-liġi kostituzzjonali u konvenzjonali ċertament ma kienx intiż biex jiġi nterpretat b' dak il-mod."*

11. Talbu għalhekk lil din il-Qorti:

> *"tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tirrimetti l-atti lura lill-Ewwel Qorti sabiex tisma' u tiddeċiedi l-kawża, jew tirriforma s-sentenza appellata billi tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata u tilqa' t-talbiet kollha tal-attriċi bl-ispejjeż kontra l-appellati jew min minnhom"*

12. L-Avukat tal-Istat wieġeb permezz ta' risposta ppreżentata fit-22 ta' Diċembru 2023 filwaqt li l-inkwilini Buhagiar ippreżentaw risposta fit-22 ta' Frar 2024. Ilkoll sostnew illi l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet

13. Ir-rikorrenti Stephanie Farrugia Spiteri akkwistat il-fond bil-kuntratt ta' donazzjoni tal-28 ta' Diċembru 2021. Dak iż-żmien l-emendi introdotti

bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 kienu diġa daħlu fis-seħħ. Konsegwentement, minn mindu saret sidt, hija kellha l-jedd titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jeżegwixxi test tal-mezzi tal-intimati nkwilini u, f'każ li dak it-test jirriżulta sodisfatt, jgħolli l-kera għas-somma ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq ħieles a tenur tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69, jew, f'każ li t-test tal-mezzi ma jirriżultax sodisfatt, jordna l-iżgumbrament tal-inkwilin. Proċeduri li r-rikorrenti Stephanie Farrugia Spiteri effettivament ippreżentat fit-22 ta' Novembru 2022 (Rik. Nru. 916/2022 JG) u b'sentenza tas-16 ta' Mejju 2024 il-kera għoliet għal €3,100 fis-sena (2% ta' €155,000, ossija l-valur stmat mill-membri tekniċi tal-Bord).

14. Kienet l-għażla ta' dik ir-rikorrenti li stenniet kważi sena qabel fetħet kawża għall-awment tal-kera bl-emendi li kienu saru bl-Att XXIV tal-2021. Għalhekk, minn mindu l-fond sar proprjeta tagħha, m'hemmx bażi għall-ilment.

15. Kwantu għaż-żmien preċedenti għall-kuntratt ta' donazzjoni, is-sidt kienet Rita Farrugia. Madanakollu, skont l-Avukat tal-Istat, ma fadlilha l-ebda interess ġuridiku biex tilmenta peress li meta fl-2021 sar it-trasferiment lil Stephanie Farrugia, ma żammet l-ebda jedd litiġjuż u għalhekk m'għandha ebda '*possession'* / *'existing possessions'* fl-ambitu tal-Artikolu 1 tal-Protokoll 1 tal-Konvenzjoni.

16. Il-kunċett ta' *possessions* huwa wieħed ampju ħafna fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem [QEDB]. Dwar dan, issir referenza għall-bran segwenti mislut minn pubblikazzjoni maħruġa mill-Kunsill tal-Ewropa:

> *"The concept of "possessions" has an autonomous meaning which is independent from the formal classification in domestic law. It is often argued that the concept of "possessions" is very broadly interpreted in the Court's case-law because it does not include only the right of ownership but also a whole range of pecuniary rights such as rights arising from shares, patents, arbitration award, established entitlement to a pension,* ***entitlement to a rent****, and even rights arising from running of a business.*
>
> *This broad interpretation is mandated by the use of the word "biens" in the French version of the text of Article 1 of Protocol No. 1. In French legal terminology the term* ***"biens" relates to all patrimonial (i.e. pecuniary) rights****."*[11] (enfasi tal-Qorti)

17. Il-jeddijiet patrimonjali li kellha Rita Farrugia bħala s-sidt tal-fond ma ġewx fix-xejn sempliċement għaliex tat il-fond b'donazzjoni lil bintha. B'dik id-donazzjoni, ir-rikorrenti Stephanie Farrugia Spiteri akkwistat biss titolu partikolari fuq il-proprjetà in kwistjoni, u mhux ukoll titolu universali fuq il-patrimonju tad-donaturi li ġarrab l-allegat ksur.

18. Għalhekk, kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti (li qajjmet il-kwistjoni *ex officio*) u kif ukoll kuntrarjament għal dak allegat mill-Avukat tal-Istat <u>għall-ewwel darba</u> fit-tweġiba tal-appell tiegħu[12], l-interess ġuridiku tar-rikorrenti Rita u Anthony Farrugia ma ntilifx bil-fatt li sar it-

[11] <u>The right to property under the European Convention on Human Rights (coe.int)</u>
[12] Fol. 110

trasferiment lit-tifla. L-ilment jirrelata għall-perjodu meta kienet sid il-fond mikri lill-intimat Buhagiar.

19. Konsegwentement, il-Qorti qed tilqa' l-aggravju tar-rikorrenti fis-sens illi l-konjuġi Farrugia għandhom interess ġuridiku.

20. Għalhekk tilqa' l-ewwel aggravju.

21. Billi din il-proċedura hija waħda fost mijiet li nstemgħu u ġew deċiżi minn din il-Qorti dwar kirjiet antiki protetti bil-liġi, il-Qorti mhijiex ser tibgħat l-atti lura għall-prosegwiment quddiem l-Ewwel Qorti. Għall-fini ta' ekonomija tal-ġudizzju u kif ukoll a skans ta' dewmien bla bżonn, sejra iżda tiddeċiedi dwar il-kumplament tal-eċċezzjonijiet u t-talbiet hija stess[13].

L-Eċċezzjonijiet Preliminari tal-Intimati

22. L-eċċezzjonijiet preliminari tal-Avukat tal-Istat huma dawn:

> *"1. Illi in linea preliminari ir-rikorrenti għandhom iġibu prova tal-eżistenza tal-kera;*
>
> *2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost u in linea preliminari, jekk l-ilment tar-rikorrenti jirrigwarda allegazzjoni ta' vjolazzjoni abbażi tal-liġijiet viġenti wara l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021 din l-Onorabbli Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita s-setgħat kostituzzjonali u*

[13] Ara ukoll f' dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet Leonard Galea et v. Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti fil-31 ta' Mejju, 2023

konvenzjonali tagħha għal dak iż-żmien wara Ġunju 2021 stante illi t-talba relatata ma' emendi introdotti permezz tal-istess Att hija intempestiva"

23. Min-naħa l-oħra, l-inkwilini Buhagiar in linea preliminari eċċepew illi:

"3. Illi in linea preliminari, l-azzjoni odjerna ma tista' qatt tirnexxi kontra l-esponenti u għalhekk huma ma humiex il-leġittimu kontradittur. Dan jingħad minħabba li l-ebda individwu fil-kapaċità personali tiegħu ma jistgħu jkunu qatt suġġett jew misjub ħati ta' leżjonijiet ta' natura kostituzzjonali minħabba l-fatt li minnha nnifisiha kawża ta' natura kostituzzjonali tirregola r-relazzjoni bejn l-individwu u l-istat u mhux l-individwi bejniethom. L-intimati jagħmlu referenza għall-kawża Simon Caruana vs l-Onorevoli Prim Ministru numru 4/06 JRM deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Mejju, 2006"

24. Għalkemm fil-parti dispożittiva tas-sentenza l-Ewwel Qorti qalet biss li qiegħda tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-talbiet tar-rikorrenti, fis-sentenza appellata għamlet il-konsiderazzjonijiet segwenti dwar l-eċċezzjonijiet fuq imsemmija:

"12. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex qabel xejn tindirizza l-eċċezzjonijiet preliminari sollevati mill-intimati. Fl-ewwel lok, l-intimat Avukat tal-Istat qajjem l-eċċezzjoni li trid tinġieb prova tal-kirja, u fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu qal li r-rikorrenti ma rnexxielhomx jippruvaw li l-fond huwa mikri lill-intimati għaliex ma ġietx ippreżentata kopja tal-ktieb tal-kera. Minkejja n-nuqqas ta' din il-prova, jirriżulta li l-intimati Buhagiar iddikjaraw fir-risposta tagħhom, li m'hemm l-ebda kontestazzjoni li r-rikorrenti huma s-sidien tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri , u li l-intimati huma l-inkwilini ta' dan il-fond. Kemm Farrugia Spiteri kif ukoll ommha Rita Farrugia kkonfermaw li dan il-fond kien ilu mikri lill-intimati mis-sena 1987, u waħda mill-eċċezzjonijiet tal-intimati Buhagiar hija li r-rikorrenti aċċettaw din il-kirja kif inhi mingħajr qatt ma talbu l-iżgumbrament tal-inkwilini mill-fond. Għalhekk il-Qorti tinsab sodisfatta li hemm kirja regolata bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u fil-fatt ir-rikorrenti xehdu li kien hemm awmenti fl-ammont ta' kera pperċepit minnhom stante li l-kera żdiedet skont l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009. Għaldaqstant din l-eċċezzjoni preliminari tal-intimat Avukat tal-Istat qiegħda tiġi miċħuda.

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

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

25. Il-Qorti tabbraċċja l-istess konsiderazzjonijiet u a skans ta' ripetizzjoni u dilungar bla bżonn tagħmilhom tagħha.

26. Għalhekk, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati Buhagiar u l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat fis-sens illi sejra tillimita l-istħarriġ tagħha sal-1 ta' Ġunju, 2021, meta ddaħħlu fis-seħħ l-emendi ntrodotti permezz tal-Att XXIV tal-2021 li taw rimedju lis-sidien sabiex jitolbu awment fil-kera li huwa proporzjonat ma' dak fis-suq ħieles.

Il-Mertu – L-Allegat Ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni

27. Ir-rikorrenti jilmentaw illi bl-operat tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009, hemm ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

28. L-Avukat tal-Istat isostni li l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt (tielet eċċezzjoni), li llum is-sidien għandhom rimedju bis-saħħa tal-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021 (raba' eċċezzjoni), li mhux minnu li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini (ħames eċċezzjoni), li l-Istat għandu d-dritt jikkontrolla l-proprjetà skont il-ħtiġijiet soċjo-ekonomiċi (sitt eċċezzjoni), li trid issir distinzjoni bejn l-Kap. 69 qabel l-emendi tal-2021 u l-Kap. 69 wara dawk l-emendi (seba' eċċezzjoni), u li dan l-ilment huwa prematur għaliex is-sidien għandhom rimedju (tmien eċċezzjoni).

29. Meħud in konsiderazzjoni l-għan soċjali wara l-liġi, illum hu stabbilit li l-fatt waħdu li l-kirja tibqa' tiġġedded u mhuwiex magħruf meta ser tispiċċa, mhuwiex biżżejjed biex jinstab ksur tal-jedd fundamentali. Hemm ksur tal-jedd fondamentali protett taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni meta l-kera tkun sproporzjonata paragunata mal-kera fis-suq ħieles.

30. Kif diġà ngħad aktar 'l fuq, mill-provi in atti jirriżulta illi:

i. il-kirja in kwistjoni bdiet fl-1 ta' Marzu 1987, meta Francesco Camilleri (missier ir-rikorrenti Rita Farrugia) krieh lill-intimati konjuġi Buhaġiar b'kera ta' Lm45 (madwar €104.82) fis-sena; u li

ii. sa meta nfetħu dawn il-proċeduri fit-22 ta' Novembru 2022, l-intimati Buhagiar kienu għadhom jokkupaw il-fond b'kera ta' €202 fis-sena. Protezzjoni li jgawdu taħt il-Kap. 69 u l-emendi ntrodotti bl-Att X tal-2009.

31. Fuq talba tar-rikorrenti, il-Qorti ħatret lill-Perit Mario Cassar sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fis-suq miftuħ <u>mill-2001 sat-2022</u>, b'intervalli ta' ħames snin kull wieħed[14] u fir-rapport ippreżentat fl-14 ta' Marzu 2023[15] jingħad li:

i. il-proprjetà in kwistjoni għandha valur ta' €175,000[16] (valur li huwa ogħla minn dak stmat fl-2023 mill-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera li taw stima ta' €155,000);

ii. li l-valur lokatizju bejn is-sena 2001 u s-sena 2022, f'intervalli ta' ħames snin, huwa:

---

[14] Fol. 40
[15] Fol. 51 et seq
[16] Fol. 114

Sena	Kera Annwali €
2001	1,775
2006	2,298
2011	2,975
2016	3,851
2021	61
2022	5,250

32. Fir-rapport il-perit tekniku ta stima tal-valur tal-fond għal kull sena u mbagħad fuq dik l-istima kkalkola l-valur lokatizju billi ħa 3% tal-istima tal-valur tal-fond. Skont it-tabella, fis-sena 2021 il-fond kellu valur ta' €166,192. Għalhekk, il-valur lokatizju maħdum bir-rata ta' 3% jammonta għal €4,985.76 u mhux €61 kif imniżżel fit-tabella a fol. 6 tar-rapport. Evidenti li dan kien *oversight* tal-perit tekniku.

33. Id-diskrepanza bejn l-istimi u l-kera li ħallas l-inkwilin hi sostanzjali.

Id-*Dies a Quo* u d-*Dies ad Quem*

34. Hekk kif ingħad fis-sunt tal-fatti (elenkati fil-parti preliminari ta' din is-sentenza) il-proprjetà in kwistjoni kienet tappartjeni lil Francesco Camilleri u martu Maria Carmela:

i. Francesco Camilleri miet fil-5 ta' Settembru 2000 u skont il-*causa mortis* tat-3 ta' Marzu 2001, '*minbarra xi legati'*, ħalla l-eredi tiegħu lid-disa' uliedu u lil martu Maria Carmela użufruttwarja[17]. F'dik il-*causa mortis* imkien ma ġie dikjarat illi, fost l-imsemmija legati, Francesco

[17] Fol. 13

Camilleri ħalla sehemu (nofs indiviż) mill-fond in kwistjoni lill-bintu r-rikorrenti Rita Farrugia, kif minnha allegat fl-affidavit tagħha[18]. Madandakollu, dikjarazzjoni f'dak is-sens saret fil-kuntratt ta' donazzjoni tat-28 ta' Diċembru 2021[19] li bih ir-rikorrenti Rita u Anthony Farrugia ttrasferew il-fond in kwistjoni lill-binthom ir-rikorrenti Stephanie Farrugia Spiteri. Fil-parti dwar il-provenjenza tal-fond, fil-kuntratt ta' donazzjoni ngħad ukoll li l-*causa mortis* tat-3 ta' Marzu 2001 kienet ġiet aġġustata b'att tan-Nutar Edward Flores tat-2 ta' Ġunju 2005[20]. Dokument li ma ġiex preżentat. Madankollu, fin-nuqqas ta' prova kuntrarja l-Qorti se tistrieħ fuq dak dikjarat fil-kuntratt ta' donazzjoni tat-28 ta' Diċembru 2021;

ii. Maria Carmela Camilleri mietet fit-13 ta' Frar 2002[21] u filwaqt li ħalliet diversi legati fosthom in-nofs indiviż tal-fond in kwistjoni lir-rikorrenti Rita Farrugia[22], innominat eredi tagħha lid-disa' uliedha[23].

35. Ir-rikorrenti Rita Farrugia hi werrieta tal-ġenituri tagħha f'sehem ta' 1/9, apparti l-legati:

i. ½ mill-fond in kwistjoni b'titolu partikolari (prelegat) mill-5 ta' Settembru 2000 mingħand missierha; u

[18] Fol. 48
[19] Fol. 7
[20] Fol. 9
[21] Fol. 24
[22] Fol. 20 para (ix)
[23] Fol. 19

ii. ½ l-ieħor mill-fond in kwistjoni b' titolu partikolari (prelegat) mit-13 ta' Frar 2002, mingħand ommha.

36. Ir-rikorrenti talbu lill-perit jirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq ħieles mill-2001 'l quddiem. Il-Qorti tifhem li r-rikorrenti għamlu dik it-talba peress li Rita Farrugia akkwistat in-nofs indiviż tal-fond mal-mewt ta' missierha f'Settembru 2000. Ladarba hu evidenti li dik hi l-pretensjoni tar-rikorrenti, il-Qorti ser tiddeċiedi a bażi ta' dak li jirriżulta mill-perizja.

37. M'hemmx dubju li mis-sena 2001 sidien il-kera sofrew ksur tad-dritt fundamentali imħares taħt Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni minħabba nuqqas ta' proporzjon bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u l-interess ġenerali. Dan fil-kwota ta' sehem nofs indiviż bejn l-1 ta' Jannar 2001 u t-12 ta' Frar 2002 u fi kwota ta' sehem sħiħ bejn it-13 ta' Frar 2022 u l-1 ta' Ġunju 2021 meta daħlu fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Fil-perjodu bejn 2001 u l-11 ta' Frar 2002, omm ir-rikorrenti Rita Farrugia kellha l-użufrutt. Għalhekk minn meta miet żewġha sakemm baqgħet ħajja omm Rita Farrugia, ommha kellha jedd għall-kera kollha. Matul dak il-perjodu strettament fuq is-sehem ta' ½ li kien tal-missier, ir-rikorrenti għandha jedd għal 1/9 peress li l-werrieta tal-omm huma d-disat aħwa.

38. Il-Qorti qiegħda għalhekk tilqa' l-ewwel talba limitatament fir-rigward tar-rikorrenti Rita u Anthony Farrugia u dan biss għall-perjodu ta' żmien u fl-ishma surriferiti.

39. Konsegwentement, il-Qorti qegħda tilqa' ukoll it-tieni talba, limitatament fir-rigward tar-rikorrenti Anthony u Rita Farrugia, u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli jħallashom kumpens minħabba l-ksur ravviżat.

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens

40. Skont l-istima tal-perit tekniku, il-kera fis-suq ħieles fil-perjodu rilevanti kienet is-segwenti:-

			€
2001	€1,775 / 2	=	887.50
2002	€1,775 / 12 * 1.5 / 2	=	110.94
2002	€1,775 / 12 * 10.5	=	1,553.12
2003 – 2005	€1,775 x 3	=	5,325.00
2006 – 2010	€2,298 x 5	=	11,490.00
2011 – 2015	€2,975 x 5	=	14,875.00
2016 – 2020	€3,851 x 5	=	19,255.00
2021	€4,986 /12 * 5	=	2,077.50
Total			**€55,574.06**

41. Ma' dan l-ammont ser tiżdied is-somma ta' €111 biex jittieħed in konsiderazzjoni is-sehem tar-rikorrenti (1/9) mill-wirt ta' ommha b'referenza għall-perjodu li ommha kellha l-użufrutt fuq il-wirt ta' żewġha

u għalhekk kienet il-persuna intitolata tirċievi l-kera. B'hekk total ta' **€55,685**.

42. Il-kriterji ta' Cauchi[24] jippermettu tnaqqis ta' 30% minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar €38,979.

43. Tnaqqis ieħor bil-kriterju ta' Cauchi[25] huwa għall-inċertezza li l-fond kien se jinkera għall-perjodu. Tnaqqis ta' 20% li jħalli bilanċ ta' madwar €31,183.

44. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żieded tgħid li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[26].

45. Il-Qorti tikkalkola illi għall-perjodu rilevanti, il-kera dovuta lil sidien il-kera kellha tkun ta' madwar **€3,165**.

46. Il-Qorti qegħda għalhekk tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti fis-somma ta' **tmienja u għoxrin elf euro (€28,000)**. Ma' dawn għandha tiżdied is-somma ta' **tlitt elef euro (€3,000)** bħala kumpens non-pekunjarju.

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

[25] *"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%"*

[26] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tar-rikorrenti u filwaqt li tħassar is-sentenza appellata:

i. Tiċħad l-eċċezzjoni preliminari tal-intimati Buhagiar u l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat;

ii. Tilqa' t-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat;

iii. Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati fil-meritu;

iv. Tilqa' l-ewwel talba biss għall-perjodu bejn is-sena 2001 u l-1 ta' Ġunju 2021, u tiċħad ukoll it-talba fir-rigward tar-rikorrenti Stephanie Farrugia Spiteri;

v. Tilqa' wkoll it-tieni, it-tielet u r-raba' talba, u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-oħra s-somma ta' wieħed u tletin elf euro (€31,000) bl-imgħax ta' 5% mil-lum.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jinqasmu in kwantu għal għaxra fil-mija (10%) a karigu ta' Stephanie Farrugia Spiteri u l-kumplament a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb