QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA
ONOR IMĦALLEF ANNA FELICE
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Illum 03 ta' Frar, 2025

Rikors Ġuramentat Nru: 620/2021 AF

Professur. Eugène Buttigieg

vs

L-Avukat tal-Istat

u

Maryanne Salnitro għal kull interess li jista' jkollha

Il-Qorti:

Rat ir-rikors ta' Professur Eugène Buttigieg li permezz tiegħu, għar-raġunijiet fih mogħtija, din il-Qorti ntalbet:

1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ġew vjolati u/jew qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu stess bin-numru 163, Brighella Street, Ħamrun u dan b'vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u

b'hekk tagħti r-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimata Maryanne Salnitro mill-fond.

2. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi.

4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.

5. Tagħti dawk ir-rimedji l-oħra kollha meqjusa xierqa.

Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati, li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni.

Rat ir-risposta ta' Maryanne Salnitro.

Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat.

Rat id-dokumenti kollha esebiti.

Qieset ix-xhieda mogħtija permezz ta' affidavit kif ukoll viva voce.

Rat ir-relazzjoni tal-Perit Arkitett Reuben Sciortino minnha maħtur biex jirrelata dwar il-valur lokatizju tal-fond mertu ta' din il-kawża.

Rat in-noti ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat.

Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat illi l-preżenti hija waħda mill-mijiet ta' kawżi introdotti quddiem dawn il-qrati b'talbiet ghal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif imħarsa bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Art. 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, dan in segwitu għat-tħaddim tal-Liġijiet li jagħti protezzjoni lill-inkwilini b'kirjiet qodma.

L-Avukat tal-Istat jeċċepexxi preliminarjament l-inapplikabilita` tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni għaliex jikkontendi li s-sitwazzjoni m'hijiex waħda ta' teħid forzuz. Il-Qorti tinnota li din l-eċċezzjoni tibqa' regolarment tingħata mill-Avukat tal-Istat meta dawn il-Qrati kellhom diversi okkażjonijiet jiċħduha stante li huwa meqjus li l-kontroll fl-użu

huwa tali li għalkemm mhux teħid komplut, huwa xorta waħda tfixkil fit-tgawdija. Il-Qorti tirreferi għas-sentenzi tat-3 ta' Frar 2025 Franco Buttigieg et vs Avukat tal-Istat et u Vincent Schembri vs Avukat tal-Istat.

Min-naħa tagħha l-inkwilina teċċepixxi li hija m'hijiex leġittimu kontradittur tat-talbiet. Din il-Qorti taqbel li talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' jedd fondamentali jirrispondi għaliha l-istat. Madanakollu l-inklużjoni tal-inkwilin f'kawżi ta' din ix-xorta hija flokha ġaladarba dawn jolqtu lill-inkwilin direttament.

Fil-mertu l-ġurisprudenza ta' dawn il-qrati u tal-Qorti Ewropea hija ormai stabbilita u kristalizżata. Din il-Qorti m'hijiex ser tinoltra għajr billi tiċċita s-segwenti sentenzi li ilhom issa deċenni segwiti min dawn il-Qrati. Amato Gauci vs Malta (15 ta' Settembru 2007), Bugeja vs Avukat Ġenerali (7 ta' Diċembru 2009), Żammit & Attard Cassar vs Malta (30 ta' Lulju 2015), Buttigieg vs Malta (11 ta' Diċembru 2018).

Fil-każ in eżami jirriżulta inkontestat u ampjament pruvat illi r-rikorrenti huwa sid tal-fond in kwistjoni li huwa wiret fl-2009 mingħand ommu. Jirriżulta inkontestat ukoll li l-fond kien soġġett ghal ċens temporanju li skada fl-1999. L-intimata dakinhar setgħet tibqa' tokkupa l-fond b'kera skont il-Kap. 158. Kienet tħallas kera ta' €290.36, dan sa Ġunju 2022 meta l-Bord li Jirregola l-Kera ffissa l-kera fl-ammont ta' €5,000 fis-sena.

F'dawk iċ-ċirkostanzi l-Qorti ma ssib ebda esitazzjoni biex tiddikjara li l-leżjoni lamentata mir-rikorrenti seħħet. Il-bilanċ li tisħaq fuqu l-ġurisprudenza ma jirriżultax li nżamm.

Għalhekk il-Qorti sejra tgħaddi biex tqis il-kwistjoni tal-kumpens li għandu jiġi akkordat ir-rikorrenti. Għal dan il-għan, il-Qorti tirreferi għas-sentenza tal-Qorti Ewropea Cauchi vs Malta (25 ta' Marzu 2021) kif konsistentement segwita minn dawn il-qrati (ara wkoll Wismayer vs Avukat tal-Istat et – 13 ta' Frar 2023). Inoltre, din il-Qorti hija tal-fehma illi ġialadarba r-rikorrenti huwa eredi ta' ommu, huwa għandu jedd jipperċepixxi wkoll dak il-kumpens li kien jispetta lil ommu bħala sid tal-fond (Mallia et vs Avukat tal-Istat et – 4 ta' Mejju 2022).

Il-Perit Tekniku, maħtur minn din il-Qorti kkonferma li mill-1999 sal-2021 il-kera tal-fond mertu tal-kawża seta' parzjalment ikun fl-ammont ta' €234,900 (il-kera effettivament riċevuta mis-sid kienet fl-ammont komplessiv ta' €6,678.28). Bil-prinċipji enunċjati fil-fuq ċitati Cauchi vs Malta u l-iskorta ta' ġurisprudenza li segwietha, din il-Qorti qegħda tnaqqas l-ammont bi 30% tenut kont tal-iskop soċjali tal-interefenza. Inoltre, peress illi tqis illi l-perċentwali adottata mill-Perit Tekniku huwa pjuttost ogħla minn dak solitament addottat, il-Qorti ser tnaqqas 30% għar-raġuni li sid ma kellu ebda garanzija li l-fond ser jinkera għaż-żmien kollu u kontinwament b'dawk l-ammonti. Dan wassal lil din il-Qorti għaċ-ċifra finali ta' danni pekunjarji ta' total ta' €114,923.

Finalment, din il-Qorti hija tal-fehma li danni non-pekunjarji għandhom jiġu akkolti relattivament għas-snin 2009 sal-2021. Għalhekk il-Qorti qegħda takkorda s-somma ta' €6,500.

Għaldaqstant il-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi r-rikorrenti sofra leżjoni tal-jeddijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu kif imħarsa bl-Art. 1 tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas lir-rikorrenti kumpens minħabba dan il-ksur.

3. Tilqa' t-tielet talba u tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' mija u tmint elef, erba' mija, ħamsa u għoxrin Euro (€108,425) bħala danni pekunjarji u sitt elef u ħames mitt Euro (€6,500) bħala danni non pekunjarji.

4. Tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-intimat avukat tal-istat iħallas lil Professur. Eugene Buttigieg is-somma komplessiva ta' mija u erbatax-il elf, disa' mija, tlieta u għoxrin Euro (€114,923).

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

IMĦALLEF

Deputat Reġistratur