



QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 3 ta' Marzu 2025

Numru : 12

Rikors numru 483/2021/1 FDP

**Celine Farrugia f'isimha proprju u bħala mandatarja
ta' oħtha msiefra Colette Crisp, u Andre Farrugia**

v.

Avukat tal-Istat u Lydia Bartoli

1. Din is-sentenza hi dwar l-appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-15 ta' Mejju 2024 li biha ġie dikjarat li l-kirja tal-mezzanin 722, fi Triq il-Kbira San Ġuzepp, Ħamrun favur l-intimata Bartoli, kif protetta bl-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 tikser il-jedd fundamentali protett taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”], u għalhekk ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens ta’ €33,367, bl-ispejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat.

2. Il-meritu tal-appell hu dwar il-kumpens pekunjarju u dak mhux pekunjarju u l-kap tal-ispejjeż.

Preliminari

3. Il-fatti prinċipali ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

“21. Jirriżulta li r-rikorrenti lkoll wirtu l-fond 722, Triq il-Kbira San Ġuzepp, Ħamrun, mingħand l-antenati tagħhom.

22. Jirriżulta illi, permezz ta’ konċessjoni emfitewtika datata 22 ta’ Frar 1979, (fol 15) il-fond kien ġie mogħti b’titolu ta’ subċens temporanju għal wieħed u għoxrin sena lil Sylvia Guillaumier, omm l-intimata Lydia Bartoli, u li kellu jiskadi fl-14 ta’ Mejju 2000.

23. Jirriżulta illi, hekk kif għalqet din il-konċessjoni enfitewtika temporanja fl-14 ta’ Mejju, 2000, bl-opra tal-liġi u ċioe’ tal-provvedimenti tal-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta t-titolu ta’ enfitewsi temporanja ġie awtomatikament u ex lege konvertit f’titolu ta’ lokazzjoni.

24. Jirriżulta illi l-intimata Lydia Bartoli kienet tgħix fil-fond sa Mejju 2023, meta l-fond ġie ritornat lir-rikorrenti w ir-rikorrenti irtiraw il-każ fil-konfront ta’ l-istess Lydia Bartoli.

25. Jirriżulta illi permezz tal-azzjoni odjerna, r-rikorrenti qed jitolbu kumpens mis-sena 1987 ‘il quddiem.”

4. Fir-rikors promotur ir-rikorrenti talbu lill-Qorti sabiex:

“(i) tiddikjara u tiddeċiedi li l-art. 12 tal-Ordinanza li Tneħhi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta), u/jew l-applikazzjoni tiegħu għall-fond urban uffiċjalment immarkat bin-numru seba’ mija u tnejn u għoxrin (722), Triq il-Kbira San Ġuzepp, Hamrun, proprjeta’ tal-esponenti, kien u/jew għadu jilledi d-drittijiet fundamentali tagħha kif fuq ingħad u senjatement dawk protetti bl- artikoli 45 tal-Kostituzzjoni u bl-artikoli 13 u 14 u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali;

(ii) tagħmel dawk id-dikjarazzjonijiet, tagħti dawk l-ordnijiet, ir-rimedji u l-provvedimenti kollha meħtieġa biex tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali fuq imsemmija tal-esponenti, inkluż billi tikkundanna lill-intimati, jew min minnhom, iħallsu kumpens xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti, u tal-awturi tagħhom qabilhom, u għall-okkupazzjoni tal-fond imsemmi bi vjolazzjoni tad-drittijiet tagħhom.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati li jibqgħu ingunti minn issa għas-subizzjoni.”

5. B’ risposta ppreżentata fis-26 ta’ Ottubru 2021¹, l-Avukat tal-Istat *inter alia* wiegħeb illi r-rikorrenti jridu jgħibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwisjoni u kif ukoll dwar il-kirja. Fil-mertu ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

6. B’risposta ppreżentata fis-16 ta’ Frar 2022² l-inkwilina Bartoli wiegħbet illi hija l-inkwilina tal-fond in kwistjoni, li l-Qorti għandha tiddeċiedi l-kawża skont l-Att XXVII tal-2018 u tagħmlilha test tal-mezzi u għandha tara meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond.

7. B’sentenza mogħtija fil-15 ta’ Mejju 2024 [“is-sentenza appellata], kif ikkorreguta b’digriet mogħti fid-29 ta’ Mejju 2024³, l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

¹ Fol. 21 et seq.

² Fol. 30

³ Fol. 142

“Tiċġhad l-eċċezzjonijiet kollha ta’ l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta’ l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.

Tilqa’ l-Ewwel u Tieni Talba kif mitluba billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta’ l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII ta’ l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti kienu qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lydia Bartoli u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess effettiv tal-fond 722, Triq il-Kbira San Guzepp, Hamrun, proprjetà tal-istess rikorrenti, u għalhekk jivvolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Protokol nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea;

Tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta’ kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u;

Tillikwida l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta’ tlieta u tletin elf, tlett mija u sebgħa u sittin Euro (€33,367) u għalhekk:

Tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta’ tlieta u tletin elf, tlett mija u sebgħa u sittin Euro (€33,367) kif hekk likwidata.

Dwar spejjeż, l-Avukat tal-Istat għandu jerfa’ l-ispejjeż kollha. Imgħax mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.”

L-Appell

8. L-Avukat tal-Istat appella b’rikors ipprezentat fit-3 ta’ Ġunju 2024 u

talab lil din il-Qorti tirrifirma s-sentenza appellata billi:

“filwaqt li tħassar u tirrevoka in kwantu l-Ewwel Onorabbli Qorti illikwidat u ordnat l-ħlas ta’ kumpens ossia danni sofferti fl-ammont ta’ tlieta u tletin elf, tlett mija u sebgħa u sittin ewro (€33,367) u fejn ordnat li l-esponent għandu jerfa’ l-ispejjeż kollha tal-kawża u minflok tgħaddi biex tillikwida u tordna l-ħlas ta’ kumpens kemm dak rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji f’ammont ħafna anqas minn dak ordnat mill-Ewwel Onorabbli Qorti fis-sentenza appellata u tordna li parti mill-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallasu mill-appellanti, u tikkonfermaha fil-bqija sa fejn kompatibbli mal-aggravji mressqa fl-appell odjern.”

9. Ir-rikorrenti wieġbu illi l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi miċġud bl-ispejjeż.

L-Ewwel Aggravju – Il-Kumpens Pekunjarju

10. L-Avukat tal-Istat jilmenta li l-kumpens pekunjarju likwidat mill-Ewwel Qorti, fis-somma ta' €29,767 hu eżagerat għaliex:

- i. Ir-rikorrenti akkwistaw bejniethom sehem sħiħ tal-proprietà in kwistjoni b'att ta' diviżjoni tas-27 ta' Frar 2017. Qabel dik id-data kellhom biss $\frac{1}{6}$ indiviż minnu u għalhekk l-Ewwel Qorti żbaljat meta *'llikwidat kumpens lill-appellati daqs li kieku l-fond in kwistjoni kien jappartjeni lilhom fl-intier tiegħu għall-perjodu kollu in kwistjoni, meta dan ma kienx il-każ'*; u
- ii. Minkejja li l-Ewwel Qorti qieset li l-kumpens kellu jingħata sal-10 t'April 2018, meta ġiet biex tillikwida l-kumpens ikkalkolat is-sena 2018 fl-intier tagħha, *'u għalhekk għas-sena 2018 għandu jitnaqqas il-kumpens rappreżentanti mill-11 ta' April 2018 sal-aħħar tas-sena'*.

11. Ir-rikorrenti wieġbu illi dan l-aggravju huwa għal kollox żbaljat għaliex bis-saħħa tal-Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili r-rikorrenti għandhom

jitqiesu li kienu minn dejjem suċċessuri waħidhom u diretti tal-fond odjern u għalhekk l-Ewwel Qorti kienet korretta meta kkalkolat il-kumpens dovut lilhom b'mod sħiħ minn meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika (15 ta' Mejju 2000).

Konsiderazzjonijiet

12. Mill-attir jirriżulta illi:

- i. B'kuntratt tat-22 ta' Frar 1979⁴ il-fond ingħata b'subċens temporanju għal wieħed u għoxrin (21) sena mill-15 ta' Mejju 1979 lil Sylvia Guillaumier, omm l-intimata Lydia Bartoli;
- ii. Il-konċedenti kienu Edward Farrugia, li huwa missier ir-rikorrenti, u l-ħames ħutu l-oħra li, fl-istess kuntratt, iddikjaraw li akkwistaw il-fond b'att ta' diviżjoni tad-9 ta' Mejju 1961⁵;
- iii. Fl-14 ta' Mejju 2000 għalqet is-subenfitewsi u l-intimata Bartoli komplet tirisjedi fl-istess fond b'kera *ai termini* tal-Kap. 158;

⁴ Fol. 15

⁵ Fol. 16

- iv. Fil-11 ta' Awwissu 2000 miet Edward Farrugia, missier ir-rikorrenti⁶. F' dikjarazzjoni *causa mortis* li r-rikorrenti għamlu fl-2015 (esebita a fol. 68) jingħad biss li missierhom kellu sest ($\frac{1}{6}$) indiviż mill-fond u l-ammont dovut bħala t-taxxa.
- v. B'kuntratt ta' diviżjoni tas-27 ta' Frar 2017, il-fond ġie assenjat lir-rikorrenti.

13. Għal dak li jirrigwarda s-sehem ta' $\frac{1}{6}$ tal-fond mhuwiex kontestat li *d-dies a quo* hi l-15 ta' Mejju 2000. Għas-sehem ta' $\frac{5}{6}$, jippretendi li *d-dies a quo* jkun mis-27 ta' Frar 2017, data tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' diviżjoni li bih ġie assenjat il-fond lir-rikorrenti.

14. F'dan ir-rigward issir referenza għall-Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi illi:

“Kull wieħed mill-verrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt.”

15. Għalhekk, kif tajjeb wiegħbu r-rikorrenti, għandhom jitqiesu sidien uniċi tal-fond in kwistjoni b' effett b'lura minn meta l-istess kien għadda, f'komunjoni ma' proprjetà ma' ħaddieħor, lil missierhom⁷.

⁶ Fol. 11

⁷ Ara *inter alia*: **Salvino Micallef v. Avukat tal-Istat et**, deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2023; **Joseph Azzopardi et v. Jason (Jason John) Sammut et**, deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2023; **Karin Spiteri Maempel et v. Avukat tal-Istat et**, deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023; **Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Nutar Mario Rosario Bonello u l-Avukat tal-Istat**, deċiża fid-29 ta' Marzu, 2023;

16. Għaldaqstant, tiċhad l-ewwel parti tal-ewwel aggravju.
17. L-Ewwel Qorti illikwidat il-kumpens għas-sena 2018 kollha u mhux limitatament sa April 2018, ċjoè d-data meta qalet li ntemm il-ksur (ara paragrafu 47 tas-sentenza appellata).
18. Il-kumpens pekunjarju korrett huwa dan:
 - i. il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri bejn il-15 ta' Mejju 2000 u l-10 ta' April 2018, skont l-istima tal-perit tekniku, tammonta għal madwar tmienja u ħamsin elf u mitt ewro (€58,100);
 - ii. tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi skont **Cauchi**⁸ jħalli bilanċ ta' ftit anqas minn erbgħin elf u seba' mitt ewro (€40,700);

Godwin Montanaro et v. Avukat Ġenerali et, deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023; **Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto v. Philip Farrugia et**, deċiża fit-30 ta' Novembru, 2022; u **Guido Paul v. Grace Micallef et**, deċiża fit-30 ta' Novembru, 2022; **Joseph Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża fit-22 ta' Jannar 2024; **Monica Magro et v. Louis Cutajar et**, deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2023; u **Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud u l-Avukat tal-Istat**, deċiża fit-30 ta' Marzu, 2022.

⁸ Cauchi v. Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

- iii. tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) skont **Cauchi**⁹ jħalli bilanċ ta' madwar tnejn u tletin elf u ħames mitt ewro (€32,500);
- iv. it-tnaqqis tal-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi¹⁰ għall-istess perjodu – figura li f'dan il-każ tammonta għal madwar ħamest elef u mitejn ewro (€5,200)¹¹ – jibqa' bilanċ seba' u għoxrin elf u tliet mitt ewro (€27,300).

19. Għaldaqstant tilqa' dik il-parti tal-ewwel aggravju u tnaqqas il-kumpens pekunjarju għal seba' u għoxrin elf u tliet mitt ewro (€27,300).

It-Tieni Aggravju.

20. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa dwar id-danni morali li l-Ewwel Qorti llikwidat fis-somma ta' €3,600. Jgħid li dan l-ammont huwa esagerat *'għaladarba kien mis-27 ta' Frar 2017 li l-fond gie assenjat fl-intier*

⁹ "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%"

¹⁰ "105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation ... In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."

¹¹ Fol. 98

tiegħu lill-appellati, filwaqt li qabel tali data l-appellati flimkien kellhom biss sest ($\frac{1}{6}$) tal-fond'.

21. Ir-rikorrenti jtennu li, għar-raġunijiet minnhom imfissra fl-ewwel aggravju, huma ma jaqblux ma' dan l-argument. Għalhekk isostnu li dan l-aggravju għandu jiġi miċħud ukoll.

Konsiderazzjonijiet

22. Il-kumpens non-pekunjarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minhabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti. Għalhekk, kuntrarjament għar-raġunament li sar *ai* finijiet ta' danni pekunjarji, l-effett ċivili li jwassal għalih l-Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili mhuwiex ta' riljev f'dan il-kuntest.

23. Meqjusa ċ-ċirkostanzi kollha tal-każ, il-Qorti tqis li kumpens mhux pekunjarju fl-ammont ta' ħames mitt ewro hu biżżejjed.

24. Il-Qorti tilqa' għalhekk dan l-aggravju u tnaqqas il-kumpens mhux pekunjarju li għandu jiġihallas lir-rikorrenti fl-ammont ta' ħames mitt ewro (€500).

It-Tielet Aggravju – Il-Kap tal-Ispejjeż.

25. It-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa dwar il-kap tal-ispejjeż.

Jikkontendi illi:

“l-appellati kellhom jiġu ordnati jħallsu parti mill-ispejjeż ta’ dawn il-proċeduri u dan peress li jirriżulta li l-appellati talbu l-ħatra ta’ Perit biex tistma l-valur lokatizzju għal perjodu oltre mill-perjodu li kellu jintalab”

26. Ir-rikorrenti hawn wieġbu illi dan l-aggravju mhuwiex ġustifikat għaliex huma kellhom interess juru li ċ-ċens impost mill-awtur tagħhom kien jagħmel sens matul il-konċessjoni enfitewtika imma ma baqax jagħmel sens wara li l-istess intemmet.

Konsiderazzjonijiet

27. Il-perjodu rilevanti għall-finijiet tal-kwistjoni hu bejn il-15 ta’ Mejju 2000 u l-10 ta’ April 2018. L-istima tal-valur lokatizzju saret sas-sena 2022.

28. Mill-atti ma jirriżultax x’differenza kien hemm fid-dritt tal-perit tekniku, u l-Qorti hi tal-fehma li l-appellant qiegħed ifettaq. Apparti li ma jirriżultax li kien oġġezzjona fl-istadju li ngħata l-inkarigu, kif ukoll li l-inkarigu kien biex il-perit tekniku tagħti valur lokatizzju mis-sena 1987 ‘il quddiem fuq perjodu ta’ 5 snin kull darba. Għas-snin wara s-sena 2017 il-valur lokatizzju kien identiku.

29. Fiċ-ċirkostanzi tiċċad it-tielet aggravju.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li l-kumpens pekunjarju li għandu jithallas mill-Avukat tal-Istat hu fl-ammont ta' seba' u għoxrin elf u tliet mitt ewro (€27,300), filwaqt li l-kumpens mhux pekunjarju hu fl-ammont ta' ħames mitt ewro (€500). Għall-kumplament tiċċad l-ilmenti tal-Avukat tal-Istat.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal tliet kwarti ($\frac{3}{4}$) mill-Avukat tal-Istat u kwart ($\frac{1}{4}$) mir-rikorrenti.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Registratur
SS