FIL-PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

Onor. Imħallef Dr. Aaron M. Bugeja M.A. (Law), LL.D. (melit)

Illum 15 ta' Lulju 2025

Rikors numru 3/2024

Maurice Mary Farrugia (K.I.125363M) f'ismu proprju u bħala kuratur tal-assenti Lydia Farrugia (K.I. nru. 0419964M) u Anthony Bugeja (K.I. 0163146M)

vs.

L-Avukat tal-Istat
u
Carmel Austin (K.I. 739440M) u Pauline Austin (K.I. 682644M)

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors ippreżentat fl-4 ta' Jannar 2024, fejn ippremetta li Maurice Mary Farrugia, Lydia Farrugia u Anthony Bugeja kienu s-sidien tal-appartament numru 2, formanti parti minn blokka bin-numru uffiċjali 151, bl-isem St. Ignatius Flat, fi Triq San Duminku, Valletta. Dan il-fond iddevolva lil Mary Rose Farrugia u lill-attur Anthony Bugeja mill-wirt ta' ommhom Giuseppa Bugeja u ġie dikjarat *causa mortis* fil-5 ta' Mejju 2011.[1] Sussegwentement, Mary Rose

[1] Dok A.

Farrugia tat sehma mill-fond de quo b'donazzjoni lill-aħwa Maurice Mary Farrugia u Lydia Farrugia permezz ta' att ta' donazzjoni irrevokabbli datat 21 ta' Diċembru 2021.[2] ,

2. Meta kienet għadha ħajja Giuseppa Bugeja, hija kienet ikkonċediet il-fond de quo b'titolu t'enfitewsi temporanja lill-intimati konjuġi Austin fil-15 ta' Lulju 1974 għal perjodu ta' sbatax il-sena versu ċ-ċens ta' ħamsa u għoxrin Liri Maltin (Lm25) kull tliet xhur kif indikat fil-ktieb tal-kera. Wara l-iskadenza taċ-ċens dan it-titolu ġie mibdul f'wieħed ta' kirja.

3. Ir-rikorrenti diġà kienu adixxew lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex, skond l-artikolu 12B(2) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, ikun hemm żieda fil-kera. B'sentenza tal-25 ta' Settembru 2023, dan il-Bord awmenta l-kera għal €9400 fis-sena.

4. Minħabba r-restrizzjonijiet fuq is-sidien introdotti bl-emendi għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta Ordinanza ir-rikorrenti sostnew li d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB kienu qegħdin jiġu miksura u b'hekk ifittxu rimedju effettiv b'din l-azzjoni li fiha talbu:

> Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi u dawk l-oħra li jirriżultaw fil-kors tas-smigħ ta' din il-kawża, ir-rikorrenti jitolbu bir-rispett lil din il-qorti jgħoġobha, prevja kull ordni jew provvediment ieħor opportun:
>
> i) Tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ossija il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u tal-Att XXIV tal-2021, *inter alia* b'effett għall-artikolu 5 u 12 tal-istess Kapitolu 158 u/jew l-applikazzjoni tagħhom għal appartament numru 2, ġewwa l-binja numru 151, bl-isem St. Ignatius Flat, fi Triq San Duminku l-Belt Valletta, kien u/jew għadu jilledi d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif fuq ingħad u senjatament dawk protetti bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b' hekk ir-rikorrenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli qorti jidhrilha xierqa fiċ-ċirkostanzi.
> ii) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrenti minħabba telf ta' kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà *de quo*, u għalhekk huwa responsabbi għal ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti għar-raġunijiet hawn fuq deskritti u talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-liġi.

[2] Dok B.

iii) Tillikwida il-kumpens fil-forma ta' danni pekunarji u non-pekunarji li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti għal tali vjolazzjoni għal perjodu sa minn Mejju tas-sena 1987 ‘il quddiem għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li se jirriżulta waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors;
iv) Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens fil-forma ta' danni pekunarji u non-pekunarji likwidati ai termini ta' l-artikoli preċedenti u dan fi żmien prefiss minn din l-Onorabbli Qorti;

Bl-imgħax legali fejn applikabbli u bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

5. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat, ippreżentata fit-12 ta’ Frar 2024, permezz ta’ liema oppona għat-talbiet, billi sostna:

   i. Preliminarjament li r-rikorrenti riedu jġibu prova tat-titolu kif ukoll il-fond kien imħares bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
   ii. Fil-mertu ġie sostnut li t-talbiet kienu infondati fil-fatt u fid-dritt;
   iii. Ma kien hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll peress li fil-każ in eżami sar biss kontroll fl-użu tal-proprjetà in kwistjoni fil-parametri ta' dak permissibbli ta' dan id-dritt fundamentali;
   iv. F'każ li l-Qorti kien jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali, dikjarazzjoni ta' ksur kienet tkun suffiċjenti.
   v. Inoltre, jekk kien seħħ xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, dan il-ksur setgħa jissussisti biss minn wara l-għeluq tal-konċessjoni emfitewtika u sa mhux aktar tard mill-10 ta' Awissu 2018 meta daħal fis-seħħ l-artiklu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.
   vi. B'referenza għall-imgħaxijiet kwalunkwe imgħaxijiet kellhom jiddekorru biss mid-data tas-sentenza.
   vii. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri

6. Rat ir-risposta tal-intimati Carmel Austin u Pauline Austin ippreżentata fil-15 ta’ Frar 2024 fejn sostnew :

   i. Preliminarjament li r-rikorrenti kellhom iressqu prova tat-titolu tagħhom.
   ii. Li l-intimati ma kienux leġittimi kontradittri għal azzjoni ta' din ix-xorta;
   iii. Fil-mertu, l-intimati ma setgħux jinstabu responsabbli għal ebda ksur tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem għaliex huma osservaw il-liġi viġenti.

iv. Biex jirriżulta teħid forzuż persuna riedet tiġi żvestita minn kull dritt proprjetarju u mhux biss minn miżura Statali intiża li tindirizza sitwazzjoni soċjali fl-ambitu tal-interess ġenerali tas-soċjeta mingħajr tort tal-inkwilini nfushom;

v. Għalkemm ir-rikorrenti lmentaw ukoll mill-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta dan l-artikolu ma' kellux x'jaqsam mal-kirja in kwistjoni peress li l-fond ma' kiienx fond dekontrollat.

vi. L-intimati dejjem ħaslu l-kera u għamlu spejjeż ta' natura straordinarja fil-fond anke jekk dawn kienu jikkompetu lir-rikorrenti;

vii. Il-ħsieb wara l-Kostituzzjoni u l-Organi Konvenzjonali kien li l-Istat setgħa jintervjeni fuq materji soċjo-ekonomiċi bħal akkomodazzjoni soċjali għal benefiċċju pubbliku, fejn l-Istat kien igawdi marġini ta' apprezzament wiesa li setgħu jinkludu elementi ta' kontroll u miżuri li jwettqu tali kontroll;

viii. L-għan tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien li kulħadd ikollu dar fejn joqgħod. Meta fond jinkera bi skop soċjali, sid il-kera ma setgħax jistenna li jitħallas kera bħal dik fuq is-suq miftuħ, dment li l-kumpens mogħti għal kontroll tal-użu tal-proprjeta kien fil-kuntest tal-liġi li kellha għan soċjali ta' interess ġenerali.

ix. Il-miżura ta' kontroll li minnha gawdew l-intimati kienet temporanja u li ċ-ċirkostanzi li fihom is-sid seta' jirriprendi din il-propjetà twessgħu bid-diversi emendi li saru partikolarment l-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021.

x. L-intimati Austin kellhom kirja protetta, kienu parti minn din il-kawża u kienu ġew rikonoxxuti f'dan it-titolu mir-rikorrenti;

xi. Ir-rikorrenti kienu ntavolaw proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 581/2022NB) deċiż fil-25 ta' Settembru 2023 fejn ġie deċiż li l-intimati setgħu jibqgħu jgħixu f'dan il-fond b'kera li ġiet miżjuda għal €9400 fis-sena;

xii. Kwalsiasi talba għal kumpens ma setgħetx tiġi indirizzata lill-intimati li kull ma għamlu kien li ottemperaw ruħhom mal-Liġi;

xiii. L-intimati kienu pensjonanti u għexu f'dik id-dar sa mill-1974 u kien ikun degradanti u inuman li persuni anzjoni bħalhom jiġu mhedda b'talba għal ħlas ta' kumpens;

xiv. L-intimati ma kellhomx jiġu żgumbrati u ma kien hemm ebda talba f'dan is-sens;

xv. L-intimati ma setgħux jiġu ritenuti responsabbli li jħallsu danni lir-rikorrenti sempliċiment għax eżerċitaw jeddijiet tagħhom skont il-Liġi u ma għamlu ebda ħsara lir-rikorrenti li qed jilmentaw minn infezzjonijiet tal-Liġi nnifisha;

xvi. Ir-rikorrenti kienu qegħdin jindirizzaw l-ilment tagħhom lejn l-Avukat tal-Istat u b'hekk l-intimati ma kellhomx jiġu misjuba responsabbli għal ħlas ta' danni;

xvii. L-intimati ma setgħux jinstabu responsabbli għall-ispejjeż tal-kawża stante li huma kienux dawk li promulgaw il-Liġi u b'hekk kellu jkun l-Avukat tal-istat li jbagħti l-ispejjeż.

xviii. Salvi eċċezzjonijiet ulterjuri.

7. Rat li fl-4 ta' Ġunju 2024 il-Qorti ħatret lill-Perit Konrad Xuereb bħala Perit Tekniku sabiex jirrelata dwar il-valur tal-post in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mill-1 ta' Lulju 1991 sas-sena 2024.

8. Rat li r-rapport tal-Perit Tekniku Konrad Xuereb ġie ppreżentat fil-11 ta' Ottubru 2024 u maħluf fit-13 ta' Novembru 2024.

9. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrenti datata 17 ta' Jannar 2025;

10. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-intimati Austin ippreżentata fis-27 ta' Frar 2025.

11. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fis-17 ta' Marzu 2025.

12. Rat ix-xhieda kollha, id-dokumenti u l-atti proċesswali.

13. Rat li fil-verbal tal-24 ta' Marzu 2025, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

14. Maurice Mary Farrugia, Lydia Farrugia u Anthony Bugeja kienu s-sidien tal-appartament numru 2, formanti parti minn blokka bin-numru uffiċjali 151, bl-isem St. Ignatius Flat, fi Triq San Duminku, Valletta. Dan kien iddevolva lil Mary Rose Farrugia u lill-attur Anthony Bugeja mill-wirt ta' ommhom Giuseppa Bugeja. Sussegwentement, Mary Rose Farrugia tat sehma mill-fond de quo b'donazzjoni lill-aħwa Maurice Mary Farrugia u Lydia Farrugia permezz ta' att ta' donazzjoni irrevokabbli datat 21 ta' Diċembru 2021. Meta kienet għadha ħajja Giuseppa Bugeja, hija kienet

ikkonċediet il-fond de quo b'titolu t'enfitewsi temporanja lill-intimati konjuġi Austin fil-15 ta' Lulju 1974 għal perjodu ta' sbatax il-sena versu ċ-ċens ta' ħamsa u għoxrin Liri Maltin (Lm25) kull tliet xhur kif indikat fil-ktieb tal-kera. Wara l-iskadenza taċ-ċens dan it-titolu ġie mibdul f'wieħed ta' kirja. Ir-rikorrenti kienu adixxew lil Bord li Jirregola l-Kera sabiex, skond l-artikolu 12B(2) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar, ikun hemm żieda fil-kera. B'sentenza tal-25 ta' Settembru 2023, dan il-Bord awmenta l-kera għal €9400 fis-sena. Minħabba r-restrizzjonijiet fuq is-sidien introdotti bl-emendi għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta Ordinanza ir-rikorrenti sostnew li d-drittijiet fundamentali tagħhom protetti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB kienu qegħdin jiġu miksura u b'hekk għamlu din il-kawża.

C. L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT U L-EWWEL EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMATI AUSTIN DWAR IT-TITOLU.

15. Kemm l-Avukat tal-Istat kif ukoll l-intimati preliminarjament eċċepew li r-rikorrenti riedu jġibu prova tat-titolu tagħhom u li l-Avukat tal-Istat żied li riedu wkoll jippruvaw li l-kirja in kwistjoni kienet regolata bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Fin-nota ta' sottomissjonijiet, l-Avukat tal-Istat sostna li kien jinsab sodisfatt li mill-provi prodotti fl-atti r-rikorrenti effettivament wrew li illum kienu sidien tal-imsemmi fond.

17. Fir-rigward tal-kirja, l-Avukat tal-Istat saħaq ukoll li l-fond kien ingħata b'ċens temporanju li skada fil-15 ta' Lulju 199, fejn però l-intimati Austin baqgħu jokkupaw l-imsemmi fond b'kirja. Għalhekk ġie sottomess li l-fond in kwistjoni kien tassew soġġett għal kirja regolata bil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Avukat tal-Istat sostna ma kienx qiegħed jinsisti aktar fuq din l-eċċezzjoni.

Wara li qieset il-provi prodotti il-Qorti, filwaqt li sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, mill-banda l-oħra sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Austin.

D. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-INTIMATI AUSTIN

18. Fit-tieni eċċezzjoni tal-intimati Austin ġie sostnut li huma ma kienux leġittimi kontraditturi peress li d-dikjarazzjoni ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-bniedem kellha tkun indirizzata lejn l-istat u mhux lejn ċittadin privat.

19. L-Istat kien responsabbli għall-promulgazzjoni tal-liġijiet u b'hekk kellu jkun l-Istat li jwieġeb għall-allegati vjolazzjonijiet tad-drittijiet umani.[3] Ma ġiex kontestat li l-intimati Austin imxew mal-liġijiet viġenti u t-termini kontrattwali billi ħallsu l-kera. Minkejja dan, l-istħarriġ li kellha tagħmel din il-Qorti f'kawża ta' din ix-xorta kien imur lil hinn minn dan stante li riedet tara jekk f'dal-każ kienx hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-bniedem.

20. Madankollu, l-intimati Austin *qua* inkwilini kellhom ikunu parti f'dan il-każ anke sabiex ikunu f'pożizzjoni li jiddefendu ruħhom.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-intimati Austin.

E. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI

21. Ir-rikorrenti jsostnu li bit-tħaddim tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar il-Kapitolu 158, senjatament l-artikoli 5 u 12, kienu qegħdin jivvjolaw id-drittijiet tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB. B'hekk talbu li jingħata rimedju xieraq

---

[3] Fl-appell kostituzzjonali fl-ismijiet **Raymond u Geraldine Cassar Torreggiani vs. L-Avukat Generali et** deċiż fit-22 ta' Frar 2013 ingħad hekk:

> Illi il-qorti tagħraf il-fatt li l-kwistjoni dwar min għandu jwieġeb għall-ilment ta' ksur ta' jedd fondamentali tal-bniedem ilha żmien tkidd lil min ikun involut f'kawżi bħal dawn. Tfasslu regoli ta' prattika biex jingħaraf kontra min kawża bħal din imissha titressaq.......... Il-ħsieb dejjem kien...... biex jiġi mistħarreġ min tassew jista' jagħti rimedju f'każ li jirriżulta li l-ilment tal-ksur tad-dritt fundamentali kien wieħed mistħoqq.

Ara wkoll l-appell kostituzzjonali **Abela vs. Il-Prim Ministru et** deċiż fis-7 ta' Diċembru 1990, **Gatt vs. L-Avukat Ġenerali et** deċiża fil-5 ta' Lulju 2001 u **Sean Bradshaw vs. L-Avukat Ġenerali et** (73/2011/1) deċiż fis-6 ta' Frar 2015.

stante li l-operazzjoni tal-Att XXIII tal-1979 u l-Att XXIV tal-2021 ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u tal-inkwilin. Konsegwentement, talbu kumpens għad-danni sofferti minnhom.

Il-ħames eċċezzjoni tal-intimati Austin – applikabbilita tal-art 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta

22. Fl-ewwel talba r-rikorrenti talbu dikjarazzjoni li bis-saħħa tad-disposizzjonijiet tal-artikoli 5 u 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-intimati Austin kienu benefiċċjarji ta' kirja protetta għal perjodu indefinit.

23. Fil-ħames eċċezzjoni l-intimati Austin sostnew li l-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ma kellux x'jaqsam f'dan il-każ stante li l-fond de quo ma kienx wieħed dekontrollat.[4]

---

[4] **L-artikolu 5 tal-Kapitolu 158** kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 jipprovdi:

1. Bla ħsara għad-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan l-artikolu u tal-artikolu 6, id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza dwar il-kera m'għandhomx jgħoddu għal ebda dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll mill-ġurnata li fiha d-dar tkun reġistrata skond id-dispożizzjonijiet ta' l-artikolu 3.
2. Meta fit-tmiem ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll (sew jekk dak iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skond l-użu jew xorta oħra) il-kerrej ikun ċittadin ta' Malta u jkun jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 3, għandu jkollhom effett u d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-tiġdid tal-kiri ta' bini għandhom japplikaw ukoll, iżda biss safejn dawn ma jkunux inkonsistenti ma' l-imsemmija dispożizzjonijiet ta' dan l-artiklu.
3. Id-dispożizzjonijiet imsemmija fis-subartikolu 2 huma:

a. Ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' dar ta' abitazzjoni jirrifjuta li jġedded il-kirja ħlief xi waħda miċ-ċirkostanzi msemmija fil-paragrafu (b), u jkun kontra l-liġi wkoll li dan jgħolli l-kera, jew jimponi kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kirja, ħlief kif provdut fil-paragrafi (c) u (d).
b. Sid il-kera jista' biss jirrifjuta li jġedded il-kirja, u jista' biss jieħu lura l-pussess tad-dar, meta tintemm il-kirja, jekk juri għas-sodisfazzjon tal-bord, b'rikors biex jieħu lura l-pussess, li matul iż-żmien tal-kirja, il-kerrej kien naqas li jħallas il-kera dovut minnu għaż-żewġ skadenzi jew aktar fi żmien 15 ġurnata minn dak in-nhar li sid il-kera jkun talbu biex iħallas, jew għax ikun għamel ħafna ħsara fid-dar, jew għax xorta oħra ikun naqas milli jħares il-kundizzjonijiet tal-kirja jew l-obbligu tiegħu taħtha, jew ghax ikun uża l-fond xort oħra milli prinċipalment bħala r-residenza ordinarja tiegħu.
c. Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu, jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull 15 sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabel dak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perjodu sussegwenti ta' 15 sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera iż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li il-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit.
d. Meta fid-data jew qabel id-data ta' xi tiġdid ta' kirja ta' dar ta' abitazzjoni, sid il-kera jippreżenta fir-Reġistru tal-Bord, ċertifikat iffirmat minn arkitett u inġinier ċivili, u li jkun aċċettat bħala jaqbel mal-fatti mill-kerrej jew ikun ġie hekk dikjarat mill-bord fuq rikors li jsir minn sid il-kera fejn jitlob dik id-dikjarazzjoni, li juri li d-dar tkun fi stat tajjeb ta' tiswija, it-tiswijiet kollha u l-manutenzjoni kollha għandhom minn hemm il quddiem, u sakemm tibqa' l-kirja favur l-istess kerrej, ikunu responsabbiltà tal-kerrej.

24. F’dan il-każ tressqet prova sal-grad li trid il-Liġi li l-każ setgħa jiġi kunsidrat taħt dak dispost fl-art 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta iżda ma ġiet prodotta ebda prova sal-grad tal-probabbli li turi li l-fond kien wieħed deskritt fl-art 5 tal-istess Kap.

Għalhekk il-Qorti sejra tilqa’ l-ħames eċċezzjoni tal-intimati Austin.

L-allegat ksur tal-Artikolu Wieħed tal-Protokoll Wieħed tal-KEDB in bażi għall-applikabbilita tal-art 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta.

25. **L-artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB** jgħid:

> Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-

---

4. Id-dispożizzjonijiet li ġejjin ta' dan is-subartikolu għandu jkollhom effett dwar il-kirjiet ta' djar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll meta l-kerrej ikun ċittadin ta' Malta. L-imsemmija dispożizzjonijiet huma:
a. Meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll tkun ġiet imġedda kif provdut fis-subartikolu (3) jew taħt l-artikolu 12(3), jew tkun saret taħt is-subartikolu (2) ta' l-imsemmi artikolu, ikun kontra l-liġi li sid il-kera ta' xi dar bħal dik jitlob mingħand xi ċittadin ta' Malta, taħt kirja li ssir wara, ikun ogħla mill-ammont li kien ikollu jitħallas bħala kera kieku l-kerrej li favur tiegħu il-kirja tkun għall-ewwel darba, hekk ġiet imġedda, jew tkun hekk saret, baqa' il-kerrej ta' dik id-dar, u kull ammont akbar li jitħallas ikun jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.
b. Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jitlob il-ħlas ta' kera li jkun soġġett għal tibdil f'xi żmien qabel ma tintemm il-kirja, sew jekk it-tibdil ikun minħabba żieda sew jekk ikun minħabba tnaqqis f'dak il-kera; u meta l-kirja ta' dar ta' abitazzjoni imneħħija mill-kontroll issir soġġetta għal dak it-tibdil il-kera li għandu jitħallas dwar dik il-kirja, għandu minkejja ftehim kuntrarju, ikun l-anqas rata li għandha titħallas għal xi parti ta' żmien tal-kirja, u kull ammont li jitħalla żejjed jista' jinġabar lura mingħand sid il-kera.
c. Ikun kontra l-liġi li sid il-kera jimponi kondizzjoni li teħtieġ li tiswijiet ta' dar ta' abitazzjoni tkun responsabbiltà tal-kerrej kemm il darba l-kirja ma tkunx bil-miktub u ċertifikat kif imsemmi fis-subartikolu (3)(d) ma jkunx anness mal-att tal-kirja.
d. Meta d-dar ta' abitazzjoni tinkera bl-għamara:
(i) jekk il-kirja ssir qabel il- 21 ta' Ġunju 1979, il-kerrej ikollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena wara l-imsemmija data, li jitlob li, b'effett mill-għeluq ta' 6 xhur wara d-data ta' dik it-talba, il-kirja tibqa' biss dwar il-bini u li hu jħallas biss dik il-parti tal-kera li tkun tirreferi għall-bini kif jista' jiġi miftiehem bejnu u bejn sid il-kera, jew jekk ma jkunx hemm ftehim bħal dak kif il-bord jista' jistabbilixxi fuq rikors li jsir minn xi wieħed minnhom;
(ii) Jekk il-kirja ssir wara l-imsemmija data, il-kirja għandha tiddistingwi bejn il-parti tal-kera miftiehma dwar id-dar u l-parti miftiehma dwar l-għamara u l-oġġetti l-oħra tad-dar, u l-kerrej jkollu jedd, f'kull żmien li ma jkunx qabel sena mid-data li fiha jkun ghall- ewwel darba okkupat dar mikrija, jitlob ix-xoljiment tal-kirja tal-għamara u ta' l-oġġetti l-oħra tad-dar, u b' effett minn meta jgħaddu 6 xhur wara d-data tat-talba ikollu jedd għax-xoljiment ta' dik il-kirja u li jħallas biss il-kera miftiehem dwar id-dar;
(iii) (revokat bl-Att XVIII.2004 115)
(iv) Il-jeddijiet mogħtija bid-disposizzjonijiet ta' qabel ta' dan il-paragrafu ikunu applikaw ukoll, mutatis mutandis, dwar kull ftehim li jirreferi għal għamara jew oġġetti oħra tad-dar meta dak il-ftehim ikun hekk marbut mal-kirja ta' dar ta' abitazzjoni mneħħija mill-kontroll li għaliha japplika dan is-subartikolu li l-imsemmija kirja ma kinitx issir kieku ma sarx ukoll l-imsemmi ftehim. Bla ħsara għal kull ftehim li jkun sar qabel il-21 ta' Ġunju 1979, u bla ħsara għall-jeddijiet li kerrej jista' jkollu dritt għalihom skont dan l-artikolu, wara l-imsemmija data, id-dispożizzjonijiet tas-subartikolu 2, u 3 għandhom japplikaw ukoll għalkemm iż-żmien tal-kirja jkun għalaq qabel dik id-data jekk il-kerrej ikun għadu jokkupa d-dar bħala residenza ordinarja tiegħu f'dik id-data.

possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara għall-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.

Iżda, id-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu id-dritt ta' l-Istat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżguraw il-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

26. Kif jingħad fil-każ **Sergio Falzon et vs. Alfred u Josephine konjuġi Farrugia et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-14 ta' Diċembru 2018:

Skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-kontroll fuq il-kera u r-restrizzjonijiet fuq it-tmiem ta' kuntratt ta' kera, jikkostitwixxu kontroll fuq l-użu tal-propjeta ta' l-individwu a tenur tat-tieni paragrafu tal-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokol, u għalhekk il-każ għandu jiġi kkunsidrat taħt din il-parti tal-liġi. Iżda sabiex indħil tal-Istat ikun jaqa' taħt dak l-artikolu, hemm bżonn li l-indħil ikun legali, ma mhux fl-interess ġenerali u jilħaq bilanċ bejn l-interess ġenerali tal-komunità u l-protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Is-silta li ssegwi tiġbor fiha l-eżerċizzju sħiħ li għandha tagħmel il-Qorti qabel ma tiddikjara seħħitx leżjoni jew le:

> In each case involving an alleged violation of Article 1 of Protocol No.1, the court must ascertain whether by reason of the State's interference, the person concerned had to bear a disproportionate and excessive burden (see Amato Gauci, cirted above, 57). In assessing compliance with Article 1 of protocol no.1, the court must make an overall examination of the various interests in issue, bearing in mind that the Convention is intended to safeguard rights that are 'practical and effective'. It must look behind appearances and investigate the realities of the situation complained of. That assessment may involve not only the conditions of the rent received by individual landlords and the extent of the State's interference with freedom of contract, and contractual relations in the lease market, but also the existence of procedural and other safeguards ensuring that the operation of the system and its impact on a landlord's property rights are neither arbitrary nor unforeseeable. Uncertainty – be it legislative, administrative or arising from practices applied by the authorities – is a factor to be taken into account in assessing the State's conduct (see Immobilare Saffi vs Italy, [GC}, no 22774/93, 54 ECHR 1999-V, and Broniowski, cited above 151).[5]

27. Dwar l-interess pubbliku, il-QEDB fil-każ **James and others vs. ir-Renju Unit** (8793/79) deċiża fil-21 ta' Frar 1986, spjegat:

Because of their direct knowledge of their society and its needs, the national authorities are in principle better placed than the international judge to appreciate what is 'in the public interest.' Under the system of protection established by the Convention, it is thus for the national authorities to make the initial assessment

[5] **Bradshaw and others vs. Malta** App Nru 37121/15 deċiża fit-23 ta' Ottubru 2018.

both of the existence of a problem of public concern warranting measures of deprivation of property, and of the remedial action to be taken (see mutatis mutandis, The Handyside judgement of 7 December 1976, Series A, no.24 p.22 para 48). Here as in other fields to which the safeguards of the convention extend, the national authorities accordingly enjoy a certain margin of appreciation. Furthermore, the notion of 'public interest' is necessarily extensive. In particular, as the Commission noted, the decision to enact laws expropriating property will commonly involve consideration of political, economic and social issues on which opinions within a democratic society may reasonably differ widely. The court, finding it natural that the margin of appreciation available to the legislature in implementing social and economic policies should be a wide one, will respect the legislature's judgement as to what is 'in the public interest' unless that judgement be manifestly without reasonable foundation. In other words, although the court cannot substitute its own assessment for that of the national authorities, it is bound to review the contested measure under Article 1 of Protocol no. 1 (P1-1) and, in so doing, to make an inquiry into the facts with reference to which the national authorities acted.

28. Il-ġurisprudenza rrikonoxxiet ukoll il-fatt li l-Istat kellu marġini wesgħin fl-apprezzament tiegħu meta jiġi biex li jippromulga liġijiet intiżi li jtaffu l-problemi ta' akkomodazzjoni soċjali.[6] Madankollu, l-istess ġurisprudenza tisħaq li l-interess pubbliku u soċjali ma kienx l-uniku konsiderazzjoni li l-Istat kellu jżomm quddiem għajnejh meta jiġi biex jippromulga liġijiet li jnisslu kontroll fuq l-użu tal-propjetà. Ried ukoll iqis salvagwardji għall-interess tas-sidien tal-proprjeta. Jekk sid ta' proprjetà jiġi ipprivat mill-godiment tal-propjetà tiegħu, ma jkunx qed jinħoloq bilanċ ġust bejn l-interess taċ-ċittadin li jkollu residenza u akkomodazzjoni soċjali, u l-interess tas-sid. Għalkemm l-Istat kien obbligat jindirizza l-aspetti soċjali tal-pajjiż, inkluż dawk tal-akkomodazzjoni soċjali, dan ma kellux isir a skapitu ta' dawk li jew bix-xorti jew bil-ħidma jew bit-tnejn ikunu sidien ta' proprjetà.

29. Dan il-ħsieb ta' bilanċ bejn il-jeddijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini kien jinsab rifless ukoll fid-deċiżjoni tal-QEDB fil-każ **Amato Gauci vs. Malta**, deċiż fil-15 ta' Settembru 2009, fejn ġie osservat li fejn l-Istat ikun ħoloq sistema ta' 'forced landlord-tenant relationship for an indefinite time', ried jiġi assigurat li s-sid jingħata l-kumpens li ma jkunx 'manifestly unreasonable – ossija kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, iżda lanqas ma kellu jkun dak li jwassal li jagħti lis-sid 'only a minimal profit'.

[6] Ara **Angela sive Gina Balzan vs. L-Onorevoli Prim Ministru** (15/2018) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Diċembru 2012; ara wkoll **Josephine Azzopardi pro et noe vs l-Onorevoli Prim Ministru** deċiża mill-Prim' Awla Qorti Ċivili Sede Kostituzzjonali fit-28 ta' Settembru 2017.

30. Il-valur lokatizju tal-lum ma jistax ma jittiħidx in kunsiderazzjoni sabiex wieħed jasal għall-konklużjoni jekk kienx hemm leżjoni. Kif ritenut mill-QEDB fi **Bradshaw & others vs. Malta** imsemmi iżjed il-fuq, il-kera riċevuta ma setgħetx titqies bħala waħda proporzjonalment aċċettabbli:

> Indeed, contrary to the Governments's assertion, the Court sees no reason why the applicable rent should not be compared to 'rents charged to commercial entities or to Maltese persons' which are the relevant comparators and therefore the rent applicable to them is precisely what constitutes a current market value. Thus, even accepting that the applicants' valuation is on the high side, the Court considers that, as found by the first instance constitutional jurisdiction which examined the proportionality of the measure, the rent received by the applicants could not be considered in any way proportionate.

31. Irriżulta distakk bejn il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni kif stmat mill-Perit Tekniku, dak li effettivament jitħallas lir-rikorrenti bħala kera, u li kien jithallas lill-ante kawza tagħhom. Fil-fatt, il-ħlasijiet għall-okkupazzjoni tal-fond de quo hija riflessa fir-riċevuti li jinsabu esebiti bħala Dok ND2, ND3 u ND4. Fl-2018 kien jithallas l-ammont ta' €187.07 kull tlett xhur. Dan iwassal għall-konklużjoni li s-sidien tal-fond mertu ta' din il-vertenza kienu qed iġġorru piż sproporzjonat.

32. L-Avukat tal-Istat sostna li l-Istat kellu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjetá privata taħt qafas legali taħt il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għal għan leġittimu għall-akkomodazzjoni soċjali f'dan il-każ. Qari tal-artikolu 12(2), 12B(4), 12B(8) u 12C flimkien mat-tifsira ta' kerrej fl-artikolu 2 juri li tiġdid tal-kirja favur il-kerrej kienet miżmuma temporanjament u setgħet tiġi mwaqqfa. Inoltre bl-artikolu 12B(3)(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta s-sidien ingħataw rimedju ieħor quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera peress li setgħu jitolbu li jirriprendu lura l-fond. Bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B (2), is-sidien kellhom rimedju li jitolbu reviżjoni tal-kera.

33. L-Avukat tal-Istat kompla jissottometti li l-Qorti Kostituzzjonali kienet diġà irrikonoxxiet li bl-Att XXVII tal-2018 ma setax ikun hemm iżjed kwistjoni ta' nuqqas ta' proporzjonalità kif muri fil-każ fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto et vs. L-Avukat tal-Istat et** (36/2018) fejn ġie deċiż li anke jekk fl-każ partikolari kien jirriżulta li kien hemm ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB, tali ksur ma setax jitqies li kien jissussisti wkoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII f'Lulju 2018.

34. F'dan ir-rigward l-Avukat tal-Istat sostna li l-kumpens ġust seta' jiġbed lejh ammont li kien ferm anqas mill-valur sħiħ fis-suq. Għalhekk ikkonkluda li fl-eventwalita li din il-Qorti tiddikjara li seħħet leżjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll, xorta waħda ma' kellhiex tiddikjara l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 bħala leżivi ta' drittijiet fondamentali tar-rikorrent, dan għaliex bihom inħoloq ir-rimedju tal-artikolu 12B tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta li kellu jitqies bħala rimedju suffiċjenti fejn applikabbli.

35. Ir-rikorrenti issottolinjaw li ried jiġi stabbilit li l-interferenza fit-tgawdija tal-possedimenti tar-rikorrenti ma kienetx tirrispetta bilanċ xieraq u ġust bejn il-ħtiġijiet tal-interessi ġenerali tal-komunità u r-rekwiżiti dwar il-protezzjoni tad-drittijiet tal-individwu. Sostnew li d-dispożizzjonijiet u l-operat tal-Kapitolu 158 ħoloq indħil sproporzjonat fuq id-drittijiet tar-rikorrenti għaliex baqgħu iġorru l-piż finanzjarju għal ħafna snin meta l-valur lokatizju tal-fond baqa' regolarment jiżdied matul is-snin. Ir-rikorrenti rreferew għall-appell kostituzzjonali **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** deċiż fis-6 ta' Ottubru 2020, fejn ġie ritenut li l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 ma setgħux ikunu ta' konfort għas-sidien.

36. L-emendi legali li saru għall-Kap 158 tal-Liġijiet ta’ Malta speċifikatament bl-Att XXIII tal-1979 ħolqu sproporzjon konsiderevoli bejn id-drittijiet tas-sid ta’ proprjetà stabbli u l-interessi partikolari tal-persuni li bbenefikaw mill-miżuri introdotti b’dawk l-emendi. Għalkemm bl-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018 sar progress sostanzjali biex jiġi ripristinat dan il-bilanċ, dawn l-emendi riċenti waħedhom ma jistgħux iħasru l-iżbilanċ li kien hemm qabel ma kienu ġew fis-seħħ.

37. Dan peress li għalkemm fil-ħarsien tal-interess ġenerali l-Istat kellu d-dover li jara li fil-pajjiż ma kienx hemm kriżi ta’ akkomodazzjoni għal persuni li kienu jeħtieġu saqaf fuq rashom iżda li ma kellhomx il-mezzi biex jaffordjawh, mill-banda l-oħra ir-rimedju għal din il-problema ma kellux iġorrha ċ-ċittadin privat, li frott tal-ħidma jew tax-xorti jew tat-tnejn, kien sid ta' proprjetà stabbli.

38. L-Istat kien mistenni jara li jkun milħuq bilanċ ġust bejn l-interessi taċ-ċittadin bħala inkwilin u d-drittijiet taċ-ċittadin *qua* sid. Kienet responsabbiltà tal-Istat li jżomm dan il-bilanċ fis-seħħ sabiex ikun hemm proporzjon bejn l-interessi tas-sid u dak tal-inkwilin.

F'dan il-każ, il-provi wrew li dan l-għan ma ntlaħaqx. Dan jirriżulta mill-fatt li l-kumpens rifless f'kera li kien qed jitħallas għall-proprjetà in kwistjoni kienet ferm baxxa meta komparata mal-valur lokatizzju tal-istess fond fis-suq miftuħ meta meqjus fuq medda ta' żmien sostanzjali.

39. Il-Qorti tqis li ġie pruvat li l-emenda introdotta bl-Att XXIII tal-1979 imsemmija iżjed il-fuq, minkejja kull intenzjoni tajba li setgħa kien hemm warajha, spiċċat biex waslet għal leżjoni tad-drittijiet fundamentali sakemm dik is-sitwazzjoni ġiet indirizzata mill-Istat bl-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018.

40. Din il-Qorti taqbel li għal dan il-ksur kellu jirrispondi għalih l-Avukat tal-Istat - mhux ukoll l-inkwilini intimati - billi jħallas kumpens adegwat skont iċ-ċirkostanzi.

41. Għalkemm jirriżulta li kien hemm qbil bejn Ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat li kwalunkwe kumpens dovut lir-rikorrenti kellu jibda jiddekorri mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika fl-1 ta' Lulju 1991,[7] mill-banda l-oħra r-rikorrenti ma jaqblux mal-Avukat tal-Istat li l-kumpens kellu jingħata sa' Awwissu 2018 meta daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXVII tal-2018.

42. Il-perjodu li għalih din il-Qorti tqis li hemm jedd għal kumpens huwa bejn id-data ta' meta ċ-ċens temporanju ġie konvertit f'kera (allura bejn is-16 ta' Lulju 1991) u d-data meta ġew fis-seħħ l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 (l-1 t'Awissu 2018).[8]

43. Skont l-insenjament fl-appelli kostituzzjonali **Ian Peter Ellis pro et noe vs. Maġġur Alfred Cassar Reynaud**[9] u **Erika Gollcher**

---

[7] ġaladarba kif kien jidher minn kopja tal-kuntratt tal-15 ta' Lulju 1974 Dok ND1 li l-konċessjoni enfitewtika skadiet f'Lulju 1991

[8] Dan in vista tal-ġurisprudenza reċenti inkluż l-appell kostituzzjonali **Doriette Rizzo Naudi et vs. L-Avukat tal-Istat** (196/2022/1) deċiż fit-18 ta' Novembru 2024 fejn għalkemm ir-rikorrenti kienu ilmentaw li l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-2018 ma kinux suffiċjenti dik il-Qorti qalet hekk:

> Mal-introduzzjoni tal-artikolu 12B ma kien hemm xejn x'iżomm lil sid il-kera milli jiftħu l-kawża lil Bord li jirregola l-Kera għal-awment tal-kera. Madankollu, kien biss fil-21 ta' April 2022, li ppreżentaw rikors fil-Bord li jirregola l-Kera. Għalhekk, in-nuqqas kien tagħhom mhux tal-liġi.

Ara wkoll **Alexander Vella et vs. L-Avukat tal-istat et** (562/2021) deċiża mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Ottubru 2022 jew l-appell kostituzzjonali **Mary Rosaria Mills vs. L-Avukat tal-istat et** (691/21/1) deċiż fid-29 ta' Marzu 2023 u **Caterina Schembri et vs. L-Avukat tal-Istat** (519/21/1) deċiż fit-12 ta' Lulju 2023.

[9] Deċiż fis-27 ta' Marzu 2015.

vs. L-Avukat tal-Istat[10] ir-rikorrenti kienu intitolati għal kumpens għal perjodu illi fih kienu sidien tal-imsemmi fond : kemm huma kif ukoll l-ante kawża tagħhom f'każ li huma jkunu daħlu fiż-żarbun legali tal-ante-kawża b'wirt.

44. Din il-ġurisprudenza għandha effett fuq dan il-każ partikolari peress li tinsorġi l-kweżit jekk dan il-ksur kienx wieħed soffert mir-rikorrenti kollha jew le, u konsegwentement jekk il-kumpens dovut minħabba l-imsemmi ksur kienx dovut lir-rikorrenti kollha jew le.

45. F'dan il-każ mhux kontestat li r-rikorrent Anthony Bugeja kien akkwista s-sehem ta' nofs indiviż minn dan il-fond mill-wirt t'ommu Giuseppa Bugeja. Isegwi għalhekk li **huwa daħal "fiż-żarbun" tad-defunta Giuseppa Bugeja *causa mortis***. Huwa meqjus kontinwazzjoni tal-personalita tagħha.

46. Mhux l-istess però jista' jingħad fil-konfront tar-rikorrenti l-oħra Maurice Mary Farrugia u Lyda Farrugia. Fil-każ tagħhom il-problema mhix daqstant li ma ġiex pruvat li kellhom titolu validu għas-sehem ta' nofs indiviż ta' dan il-fond bejniethom **li kien mogħti lilhom b'donazzjoni minn ommhom Mary Rose Farrugia** b'att pubbliku fil-21 ta' Diċembru 2021 in atti Malcolm Licari daqskemm il-fatt li l-perjodu li fih din il-Qorti tirraviża li kien hemm ksur tal-jeddijiet tal-bniedem kien wieħed **li jiġi qabel** ma dawn ir-rikorrenti akkwistaw dan is-sehem mingħand ommhom.

47. Filwaqt li l-ġurisprudenza kienet tqis li l-ksur setgħa jitqies li sar fil-konfront ta' Anthony Bugeja, għal din il-ġurisprudenza, Maurice Mary Farrugia u Lydia Farrugia ma kienux jidħlu fil-kwistjoni tal-kumpens għal danni pekunjarji jew non pekunjarji għaliex huma ottjenew it-titolu tagħhom b'att inter vivos ta' donazzjoni u mhux *causa mortis*; u din id-donazzjoni lilhom seħħet wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.

48. F'dan il-każ inġabet prova li Maria Rosaria sive Rosalie Farrugia kienet wirtet lil ommha Giuseppa Bugeja flimkien ma ħuha Anthony Bugeja. Dan huwa wkoll muri mill-kopja tad-dikjarazzjoni *causa mortis* eżebita a fol 8 li tindika li dawn l-aħwa Bugeja kienu wirtu dan il-fond f'ishma ndaqs bejniethom. Inġiebet prova wkoll li r-rikorrenti aħwa Farrugia kienu saru sidien tan-nofs indiviż t'ommhom fl-2021 u mhux qabel. U ġaladarba irriżulta wkoll li sal-21 ta'

[10] Deċiż fis-26 ta' Jannar 2022.

Diċembru 2021 – data tal-att ta’ donazzjoni lir-rikorrenti aħwa Farrugia - Mary Rose Farrugia kienet għadha ħajja, kwalunkwe jedd għal kumpens pekunjarju u non pekunjarju semmai setgħa mess lilha u mhux lir-rikorrenti aħwa Farrugia. Biss Mary Rose Farrugia ma kienetx parti minn din il-kawża u l-anqas ma ġiet b’xi mod rappreżentata fiha bi prokura. Ma nġabitx prova li l-aħwa Farrugia wirtuha matul il-kors ta’ din il-kawża u b’hekk ma jistgħux jgħidu li kienu qegħdin jirrapreżentawha *causa mortis*, ġaladarba ma hemmx prova li din kienet ġiet nieqsa u li huma kienu b’xi mod wirtu l-jedd mingħandha.

49. Dan allura jfisser li f’dan il-każ, l-anqas jista’ jingħad li l-ksur tal-jeddijiet fundamentali naxxenti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll kien jissussisti fil-konfront tar-rikorrenti aħwa Farrugia. B’hekk wisq anqas setgħet tiġi milqugħa t-talba tagħhom sabiex jiġi likwidat kumpens għad-danni pekunjarji u non pekunjarji.

50. Din it-talba però tista’ titkompla biss fil-konfront tar-rikorrent Anthony Bugeja.

Għalhekk u safejn mhux kompatibbli mal-motivazzjonijiet imsemmija iżjed il-fuq, il-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat limitatament fil-konfront tar-rikorrent Anthony Bugeja filwaqt li l-Qorti sejra tilqa’ parzjalment it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat biss fil-konfront tar-rikorrenti Maurice Mary Farrugia u Lydia Farrugia; inoltre sejra tiċħad ukoll it-tielet u r-raba’ eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat, filwaqt li sejra tilqa’ l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tiegħu;

U safejn mhux kompatibbli mal-motivazzjonijiet imsemmija iżjed il-fuq, il-Qorti sejra tiċħad ir-raba’, seba’ u tminn eċċezzjonijiet tal-intimati u, apparti minn hekk, safejn kompatibbli mal-motivazzjonijiet imsemmija, il-Qorti sejra tilqa’ t-tielet eċċezzjoni tal-intimati (ħlief għal dik il-parti li tirreferi għall-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta in kwantu t-talba tar-rikorrenti imkien ma għamlet riferiment għal dan l-artikolu speċifiku), is-sitt, id-disa’, l-għaxar, il-ħdax, it-tnax, it-tlettax, il-ħmistax u s-sittax il-eċċezzjoni tal-intimati Austin,

U konsegwentement il-Qorti sejra tilqa’ l-ewwel talba tar-rikorrenti filwaqt li tilqa’ wkoll parzjalment it-tieni talba tar-rikorrenti biss u limitatament fil-konfront tar-rikorrent Anthony Bugeja.

It-tielet, ir-raba' u l-ħames Talbiet - Kumpens

51. Fl-appell kostituzzjonali deċiż fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet **Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorita` tad-Djar** (54/2009) il-Qorti għamlet distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

> Għandu jingħad li l-estensjoni tad-danni pekunarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estensjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha ukoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in konsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel qorti m' hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-qorti milli tillikwida somma danni pekunarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali.

52. Fl-appell kostituzzjonali **Igino Trapani Galea Feriol pro et noe vs. Il-Kummissarju tal-Artijiet et** deċiż fil-31 ta Ottubru 2014 fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat osservat li :

> Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel qorti, din il-qorti tosserva fl-ewwel lok, li kull każ għandu jiġi trattat u deċiż fuq il-fatti specje tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerta każijiet kellha tagħti kumpens f'ammonti inferjuri għal dak li jingħata lir-rikorrenti mill-Ewwel qorti, ma jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors il-kumpens li jingħata jkun f'ammonti viċin dak li tat il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern, l-ewwel qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra r-rikorrenti, u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' €25,000. Hija kkunsidrat id-dewmien ta' parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tant twil ir-rikorrent ilhom privati mill-godiment tal-proprjetà tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur ta' l-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta, ir-rikorrenti kellhom permess mill-Bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond.

53. Referibbilment għal dak sottomess mill-Avukat tal-Istat li ried jitqies kif ir-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju, din il-Qorti tirreferi għall-ġurisprudenza soda fuq din il-materja li

tisħaq li dan mhux ta’ rilevanza għall-fini tal-kumpens pekunjarju, għalkemm setgħa jkollu rikaduta fuq dak non pekunjarju.[11]

54. Skont kif inkarigat, il-Perit Tekniku Konrad Xuereb ikkonstata l-valuri lokatizji mis-sena 1991 sas-sena 2024 b’dan il-mod.

1991	€ 2124
1996	€ 3561
2001	€ 4769
2006	€ 8076
2011	€ 7723
2016	€10019
2021	€13979
2022	€13979
2023	€13979

55. Din kienet kirja residenzjali, u kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali f’kawżi reċenti,[12] il-komputazzjoni tal-kumpens kellu jsir skont il-kriterji stabbiliti fil-paragrafi 103, 104 u 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta** (14013/19), deċiż mill-QEDB fil-25 ta’ Ġunju 2021.

56. Għalhekk, l-ammont totali ta’ kumpens sħiħ kien jammonta għal €154,362.

57. Mill-insenjament tal-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ried isir tnaqqis ta 30% għall-għan leġittimu tal-liġi li jħalli €108,053.

58. Minn din is-somma ried jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrent sabiex jirnexxilu jżomm il-proprjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat. Dan iħalli bilanċ ta’ €86,442.

---

[11] Fl-appell kostituzzjoniali **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (161/2019) deċiż fis-26 ta' Mejju 2021 ġie ritenut li l-fatt waħdu li s-sidien ikunu damu is-snin qabel ma fittxew rimedju ma kienx rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunarju. Ara wkoll **John Pace vs. L- Avukat tal-Istat et** tat-28 ta’ Jannar 2021, u li se mai dan seta’ jkollu konsegwenza biss fil-każ ta’ kumpens non-pekunarju.

[12] Ara **Joseph Cremona vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta’ Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonlai fil-31 ta’ Mejju 2023; **John Edward Vassallo et vs. Carmen Cardona et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta’ Mejju 2023; **Francesca Stivala vs. L-Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta’ Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta’ Ottubru 2023.

59. Minn dan l-ammont ta' €86,442 ried jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin, li skont l-irċevuti inklużi kien jammonta għal total ta’ €11,890.

60. Il-bilanċ tal-kumpens sħiħ wara li jitnaqqas il-kera mħallas kien iħalli bilanċ ta’ €74,552.

61. Għalhekk, l-ammont ta' danni pekunarji totali kienu jammontaw għal **€74,552**.

62. Din il-Qorti qieset li kellha tillikwida wkoll is-somma ta' €2,700 bħala kumpens non-pekunarju.

63. Għalhekk, il-kumpens totali pekunarju u non pekunarju kien ta' **€77,252**.

64. Kif intqal, kien ir-rikorrent Anthony Bugeja li kellu jedd għal kumpens skont is-sehem tiegħu mill-istess kera perċepibbli għal dan il-fond. Stante li ġie pruvat li huwa kien sid ta’ nofs indiviż tal-istess fond, kien isegwi li huwa kellu jedd jipperċepixxi nofs l-ammont ta’ danni pekunjarji u non pekunjarji likwidat. Għalhekk kien imissu l-ammont ta’ **€38,626.**

65. Dan il-kumpens kellu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

F. L-ERBATAX IL-EĊĊEZZJONI TAL-INTIMATI AUSTIN

66. L-intimati eċċepixxew li ma kellhomx jiġu żgumbrati minn darhom.

67. Dan ir-rimedju ma kienx espressament mitlub mir-rikorrenti fit-talbiet tagħhom għalkemm għamlu ċenn għalih fis-sottomissjonijiet. Apparti dan din il-Qorti ma kienetx il-forum adatt sabiex kwistjoni simili tiġi dibattuta dato che il-Liġi speċjali kienet tipprovdi għal tribunal partikolari bil-kompetenza ordinarja sabiex ikun jista’ jisma’ u jevalwa talbiet simili.

Għalhekk il-Qorti sejra tilqa’ l-erbatax il-eċċezzjoni tal-intimati Austin.

G. IS-SITT EĊĊEZZJONI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT – L-IMGĦAXIJIET DEKORRIBBLI MID-DATA TAS-SENTENZA

68. Il-Qorti taqbel mal-argument tal-Avukat tal-Istat li kwalunkwe imgħaxijiet fuq kwalunkwe somma likwidata b'kumpens kellhom jibdew jiddekorru mid-data tas-sentenza u jibqgħu għaddejjin sal-ġurnata tal-pagament effettiv tal-kumpens likwidat.

Għalhekk il-Qorti sejra tilqa' s-sitt eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

H. IS-SBATAX IL-EĊĊEZZJONI TAL-INTIMATI AUSTIN

69. Il-Qorti taqbel ukoll mal-argument li l-intimati sabu ruħhom f'dawn il-proċeduri għax kellhom interess bħala inkwilini u in kwantu tali kellhom *locus standi.* Iżda ma setgħax jingħad li huma kienu jaħtu għar-raġunijiet li waslu lir-rikorrenti sabiex jippromwovu dawn il-proċeduri. Il-parti li kellha tbagħti l-ispejjeż ta' din il-proċedura kellha tkun l-Avukat tal-Istat in kwantu n-nuqqasijiet ravviżati fiha kienu attribwibbli għall-Istat, la għar-rikorrenti u wisq anqas l-inkwilini.

Konsegwentement, il-Qorti sejra tilqa' is-sbatax il-eċċezzjoni tal-intimati Austin.

Deċide

Għaldaqstant il-Qorti, filwaqt li qegħda:

i tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel u s-seba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat stante li ddikjara li ma kienx għadu jinsisti dwarhom,

ii. tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat limitatament fil-konfront tar-rikorrent Anthony Bugeja, u

iii. tiċħad ukoll it-tielet u r-raba' eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat;

mill-banda l-oħra

iv. tilqa' parzjalment it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat biss fil-konfront tar-rikorrenti Maurice Mary Farrugia u Lydia Farrugia

v. u tilqa' l-ħames u s-sitt eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat.

Inoltre,

vi. tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tat-tmintax il-eċċezzjoni tal-intimati Austin,

filwaqt li

vii. tiċħad l-ewwel, it-tieni u r-raba' eċċezzjonijiet tagħhom

viii. u safejn mhux kompatibbli ma dak mistqarr iżjed il-fuq tiċħad ukoll is-seba' u tminn eċċezzjonijiet

u mill-banda l-oħra

ix. tilqa' parzjalment it-tielet eċċezzjoni tal-intimati Austin f'dik il-parti fejn ġie mistqarr li l-intimati ma kellhomx jinstabu responsabbli għal ksur tal-jeddijiet tal-bniedem tar-rikorrenti ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB filwaqt li tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' dik il-parti fejn ingħad li dan kien ukoll ai termini tal-art 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta stante li r-rikorrenti ma nvokawx dan l-aħħar artikolu fit-talbiet tagħhom;

x. u tilqa' wkoll il-kumplament tal-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati Austin.

Konsegwentement tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti billi:

xi. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-intimati Austin kienu qegħdin iżommu l-appartament deskritt iżjed il-fuq b'titolu ta' kera protetta;

xii. Tilqa' parzjalment it-tieni talba biss u limitatament fil-konfront tar-rikorrent Anthony Bugeja billi tiddikjara li bl-operazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta - iżda mhux ukoll tal-artikolu 5 tal-istess Kap - u bl-applikazzjoni tal-istess artikolu 12 tal-Kap 158 għall-kirja de

quo, id-drittijiet tar-rikorrent Anthony Bugeja kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-KEDB ġew miksura;

xiii. Tilqa' parzjalment it-tielet talba u tiddikjara lil Avukat tal-Istat responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent Anthony Bugeja u li jħallsu kumpens għad-danni sofferti minnu skont kif spjegat iżjed il-fuq;

xiv. Tilqa' parzjalment ir-raba' talba u tillikwida l-kumpens pekunjarju u non pekunjarju biss fil-konfront tar-rikorrent Anthony Bugeja bejn is-16 ta' Lulju 1991 u l-31 ta' Lulju 2018 fl-ammont komplessiv ta' sebgħa u tletin elf, mitejn sitta u sebgħin euro (€37,276);

xv. Tilqa' parzjalment il-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lil Anthony Bugeja l-ammont komplessiv ta' sebgħa u tletin elf, mitejn sitta u sebgħin euro (€37,276) f'danni pekunjarji u non pekunjarji dovuti lilu;

Bl-imgħax mid-data ta' din is-sentenza sal-ġurnata tal-pagament effettiv u bl-ispejjeż kollha jkunu dovuti jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur