PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAT-28 TA' FRAR, 2023

Kawza Numru: 5K

Rik. Nru. 185/2021 RGM

Joseph Galea

vs.

Nazarene Cutajar, Carmen Cutajar

u

l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. Rat ir-**rikors ta' Joseph Galea (i-Rikorrent)** ippreżentat fit-18 ta' Marzu, 2021 li permezz tiegħu, għar-raġunijiet hemm mogħtija, talab lill-Qorti:

i) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet
tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Nazarene Cutajar u Carmen Cutajar ghall-fond 62, Triq San Gorg, Hal Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrent ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

ii) **Tiddikjara u tiddeciedi** illi gew vjolati d-drittijiet tgar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' 62, Triq San Gorg, Hal-Qormi bi vjolazzjoni ta' l-Artoikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhriulha xierqa fis-sitwazzjoni.

iii) **Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza
ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta

talli ma nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

iv) **Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.

v) **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni.

2. Rat ir-**risposta tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fil-31 ta' Mejju, 2021 li permezz tagħha qed jilqa' għat-talbiet tar-rikorrenti billi jżomm:

illi preliminarjament ir-rikorrent irid iġib prova tat-titolu tiegħu fuq il-proprjeta' in kwistjoni; illi preliminarjamewnt ir-rikkorrent irid jindika l-artikoli mill-Kap 69 li skondtu qed jagħtu lok għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu; illi safejn l-ilment tar-rikorrent huwa mibni fuq l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni tali ilment huwa nsostenibbli u fi kwalunkwe każ huwa inapplikabbli; illi safejn jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, skond it-tieni paragrafu tal-istess artikolu l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali; illi minħabba l-interess ġenerali leġittimu ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjeta' fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' social housing; illi l-fond ġie mikri bi qbil bejn is-sid u l-inkwilin u ħadd ma impona tali kirja;

3. Rat ir-**risposta ulterjuri tal-Avukat tal-Istat** ippreżentata fil-5 ta' Novembru, 2021 fejn żied mad-difiża tiegħu l-eċċezzjoni illi bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 ir-rikorrent ma jistax jibqa' jilmenta li l-kirja ma tistax tgħola aktar peress li dan l-artikolu ħoloq mekkaniżmu fejn is-sid jista' jitlob żieda fil-kera li tista' twassal għal 2% fis-sena tal-valur ħieles tal-fond filwaqt li f'ċerti ċirkostanzi jista' anke jitlob li jieħu lura l-pussess tal-fond. Isostni għalhekk illi bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 il-Qorti m'għandix issib ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrent u ghalhekk m'għandix tiddikjara li l-inkwilin ma jistax jistrieh aktar fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69.

4. Rat ir-**risposta tal-intimati Cutajar** tal-31 ta' Mejju, 2021 li permezz tagħha, għar-raġunijiet hemm mogħtija, qed jopponu għat-talbiet tar-rikorrenti.

5. Rat il-provi mressqa mill-partijiet.

6. Rat ir-**rapport tal-Perit Tekniku David Pace** ippreżentat fid-29 ta' Settembru 2021 u maħluf fl-4 ta' Novembru, 2021.

7. Rat l-eskussjoni tal-perit tekniku.

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tat-30 ta' Mejju2022; u n-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent Joseph Galea tas-7 ta' Lulju 2022.

9. Rat l-atti kollha tal-kawża.

10. Rat li l-kawża tħalliet għas-sentenza.

Ikkunsidrat;

Fatti.

11. Il-fond 62, Triq San Ġorġ, Ħal Qormi, (il-fond) huwa proprjeta' tar-rikorrent. Huwa wirtu mingħand Victor Dingli li miet fit-13 ta' Settembru, 2018 in forza ta' l-aħħar testment tiegħu tat-12 ta' Marzu 2009 in atti Nutar Dr. Gerard Spiteri Maempel fejn ħallieh werriet universali tiegħu. Ir-rikorrent deher fuq att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikat min-Nutar Dr Gerard Spiteri Maempel fit-12 ta' Frar 2019 fejn fost l-immobbli li r-rikorrent iddikjara li wiret mingħand Victor Dingli hemm il-fond mertu tal-kawża odjerna.

12. Hemm provi li juru illi dan il-fond ilu snin twal mikri lill-intimati Cutajar.

13. Il-fond ma hux dekontrollat.[1]

14. Huwa paċifiku bejn il-partijiet illi l-kera mertu tal-kawża hija regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

15. Fil-mument li ġiet intavolata l-kawża odjerna ir-rikorrent iddikjara li l-kera pagabbli mill-intimati Cutajar kienet ta' €194.00 fis-sena.

16. Fl-24 ta' Novembru, 2021 ir-rikorrent Joseph Galea intavola kawża quddiem il-**Bord li Jirregola l-Kera** kontra l-inkwilini Cutajar fejn fost l-oħrajn talab li l-kera tal-fond tiġi riveduta ai termini tal-Att XXIV tal-2021. B'sentenza tal-**21 ta' Novembru, 2022** il-Bord awmenta l-kera tal-fond għal **€5,300.00** fis-sena b'effett mid-data tas-sentenza.

---

[1] Ara ċertifikat ta' Identity Malta datat 18 ta' Marzu, 2021 a fol. 19

17. Il-perit tekniku irrelata illi l-valur lokatizju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' €11,000 fis-sena. Fuq talba tar-rikorrent irrelata wkoll dwar il-valur lokatizju f'intervalli ta' ħames snin lura sas-sena 1965.

18. Ir-rikorrenti intavola l-kawża odjerna jilmenta li l-jedd fundamentali tiegħu protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ġie leż minħabba li bl-operazzjonijiet l-Artikolu 3 tal-Kap 69 kif ukoll b'effett tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 introdott b'Att X tal-2009 kien kważi impossibbli li jieħu pussess tal-fond kif ukoll li l-kera massima li seta' jirċevi skond il-liġijiet viġenti fiż-żmien rilevanti kienet irriżorja meta komparat mal-kera potenzjali li l-fond seta' jġib fis-suq liberu.

19. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat stqarr illi huwa sodisfatt mill-provi mressqa illi r-rikorrent huwa sid il-fond mertu tal-kawża u għalhekk irtira l-ewwel eċċezzjoni tiegħu.

20. Il-fattispecie tal-kawża odjerna ma jofru l-ebda aspett ġdid dwar kawżi ta' din ix-xorta li l-ġurisprudenza dwarhom hija issa assodata b'sentenzi kkonfermati anke mill-Qorti Kostituzzjonali illi kirja ta' qabel is-sena 1995 ta' fond mhux dekontrollat li bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 u bis-saħħa tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap 16 il-kera hija ta' ftit mijiet ewro filwaqt li fis-suq liberu l-fond jista' jġib diversi eluf ta' ewro f'kera fis-sena hija lesiva tad-drittijiet fundamentali u konvenzjonali tas-sid protetti b'Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

21. Fis-sena 2021 il-kera li l-inkwilin kien qed iħallas lis-sid kienet ta' €194.00 fis-sena u dan bis-saħħa tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 introdott bl-Att X tal-2009. Skond ir-relazzjoni tal-perit tekniku, fis-sena 2021 il-fond kellu potenzjal lokatizju ta' €11,000 fis-sena. Ifisser illi fiż-żmien rilevanti l-kera pagabbli mill-intimati Cutajar lir-rikorrent Galea skond il-liġi hija biss madwar wieħed punt sebgħa sitta fil-mija (1.76%) tal-kera li l-fond seta' skond il-perit tekniku jġib fis-suq liberu.

22. Illi l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhux applikabbli minħabba li l-kirja mertu ta' dan il-każ hija mħarsa bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li hija liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju 1931 u dan skont ma jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)…";

23. F'dan ir-rigward il-Qorti Kostituzzjonali diversi drabi ddikjarat illi f'ċirkostanzi simili bħal dawk tal-kawża odjerna Artikolu 37 mhux applikabbli. Fis-sentenza **Charles Bonello v. il-Kummissarju tal-Pulizija et** tat-23 ta' Novembru 2020 ingħad illi:

    i. "L-Art. 37 tal-Kostituzzjoni jipprovdi li "ebda interess fi jew dritt fuq proprjeta` li kull xorta li tkun" ma jista' jittieħed jekk mhux inter alia bi ħlas ta' kumpens xieraq. Id-dritt ta' sid li jkollu l-pussess materjali u mhux biss pussess legali huwa interess fuq proprjeta`. B'hekk hu imħares taħt l-art. 37 minkejja li s-sid ma ġiex imċaħħad minn kull interess fil-proprjeta`.
    ii. "Il-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962 li pero` ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para. (a) sa (d) tal-Art. 47(9).
    iii. "L-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni jipprovdi li, "Ebda ħaġa flartikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fisseħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li minn żmien għal żmien tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu).....". It-tiġdid tal-kirja seħħ bis-saħħa ta' liġi li kienet fis-seħħ qabel l-1962, ċioe` L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini li daħlet fis-seħħ bl-Ordinanza XXI tal-1931. Għalhekk hu mħares mill-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni u għaldaqstant mhuwiex milqut minn Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.
    iv. "Għalkemm hu minnu li l-Kap. 69 kien emendat b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, pero` ma kellhomx l-effetti li jissemmew filparagrafi (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni".

24. L-istess ġie ritenut fis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali **Antonio Muscat pro et noe vs. Elizabeth Farrugia et** (26 ta' Mejju 2021); **Anthony Debono v. Avukat Ġenerali et** (8 ta' Ottubru 2020) u **Michael Farrugia et v. Avukat Ġenerali** (6 ta' Ottubru 2020).

25. Il-Qorti taqbel ma' dan l-insenjament u konsegwentement **qed tilqa' l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat referibbli għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni.**

26. **Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** jipprovdi li:

> "Kull persuna naturali jew persuna morali għandha dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha. Ħadd ma għandu jiġi ipprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.
>
> Iżda d-dispożizzjonijiet ta' qabel ma għandhom bl-ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni"

27. L-interpretazzjoni prevalenti għal din id-disposizzjoni li llum tagħmel parti mil-liġi Maltija hi illi qed tipproteġi lill-persuna fit-tgawedija ħielsa ta' ħwejjiġha li jinkludu l-possedimenti tagħha.

28. L-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll fih tliet regoli: L-ewwel regola tistabilixxi d-dritt li kull persuna tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet. It-tieni regola trid li biex persuna ma titħalliex tgawdi ħwejjiġha bil-kwiet irid ikun hemm interess pubbliku u bla ħsara ta' kundizzjonijiet maħsuba fil-liġi u l-prinċipji ġenerali ta' dritt internazzjonali. It-tielet regola trid li l-ewwel żewġ regoli ma jnaqqsux il-jedd tal-Istat li jwettaq liġijiet li jkunu xierqa biex (a) jikkontrolla l-użu tal-ġid skond l-interess ġenerali, jew (b) biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi, kontribuzzjonijiet jew pieni.

29. Sabiex l-aġir tal-Istat bħalma hu l-promulgazzjoni ta' liġi li tagħti protezzjoni lill-inkwilin, ma jikwalifikax bħala leżiv tal-jedd konvenzjonali tal-individwu jeħtieġ li jkun inżamm bilanċ bejn l-interessi tal-komunità u dawk tal-individwu li ġidu jkun intlaqat mill-għemil tal-Istat.

30. Huwa meqjus illi liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu għal għanijiet fl-interess ġenerali huma meqjusa bħala meħtieħġa f'soċjeta' demokratika. Pero' tali setgħa ma hiex bla limitazzjoni jew bla xkiel. Ir-regola ġenerali tibqa' li l-individwu għandu l-jedd fundamentali li jgawdi l-ġid tiegħu mingħajr xkiel u għalhekk meta l-Istat jirfes fuq dak id-dritt jeħtieġ li juri illi tali ndħil seħħ f'qafas legali fejn id-drittijiet tal-individwu ġew rispettati. Dan l-obbligu fuq l-Istat jisssussisti sew meta l-liġi tippermetti lill-Istat li jieħu bil-forza l-ġid ta' individwu f'idejh, sew meta l-liġi tkun maħsuba sabiex tirregola l-użu ta' dak il-ġid.

31. Għalkemm taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni s-setgħa tal-Istat li jikkontrolla l-użu tal-ġid hija wiesgħa, huwa dejjem meħtieġ mhux biss li jintwera l-interess ġenerali iżda wkoll li inżamm bilanċ bejn l-interess ġenerali u dak tal-individwu milqut bl-aġir tal-Istat. Hawn jidħol l-element tal-proporzjonalita' fejn l-indħil għandu jiġi kontro bilanċjat minn kumpens xieraq. Jekk l-Istat jieħu bil-forza proprjeta' għandu jħallas kumpens ġust tal-valur tagħha. Jekk l-Istat ma jieħux proprjeta' bil-forza iżda jieħu minn idejn is-sid l-użu ta' dik il-proprjeta'; għandu jkun hemm mekkaniżmu legali kif is-sid jiġi kumpensat minħabba tali restrizzjoni fit-tgawdija tal-possediment tiegħu. Jekk le ifisser li l-Istat huwa responsabbli ta' leżjoni tad-dritt tas-sid kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

32. Kapitolu 69 kien jagħmilha prattikament impossibbli li s-sid jieħu lura l-fond mikri jekk mhux għal raġunijiet eċċezzjonali, filwaqt li l-kera baqgħet

staġnata. Bl-Att X tal-2009 il-Leġislatur introduċa emendi għall-Kap. 16 suppost bl-iskop li jiġi indirizzat l-iżbilanċ li kien hemm kontra s-sidien f'dawn iċ-ċirkostanzi. Dak l-Att introduċa **Artikolu 1531Ċ għall-Kap 16** li kien jaqra kif ġej:

> "(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010 għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont:
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> (2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ta' dan l-artikolu ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ghall-mod li bih ikun zdied l-indici tal-inflazzjoni skont l-Artikolu 13 tal-Ordinanza li Tnehhi l-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel hlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar 2013."

33. Is-somma ta' €185 fis-sena hija manifestament baxxa wisq meta komparat mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

34. Il-Qorti Kostituzzjoni fis-sentenza **Patricia Curmi et vs. Miriam Pace et** (Rik Kost 68/2019 - 6 ta' Ottubru 2020) irriteniet illi l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 b'mod partikolu bl-introduzzjoni tal-Artikolu 1531Ċ fil-Kodiċi Ċivili ġabu awment fil-kera li ma jistax jiġi kkunsidrat illi indirizza l-iżbilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi tal-inkwilini u s-soċjeta' in ġenerali.

35. Ingħad fl-imsemmija deċiżjoni li "*Il-kera irriżorja li għaliha huma intitolati s-sidien tilledi l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni".* Intqal ukoll f'sentenza aktar riċenti li "*illum hu stabbilit li l-awment tal-kera li jipprovdi l-Att X tal-2009 hu inadegwat u ma wassalx sabiex sidien il-kera jirċievu kera diċenti.*"[2]

36. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kap. 16 ma kinux biżżejjed sabiex jissodisfaw l-element ta' proporzjonalita' ladarba l-awment kien qiegħed jiġi kkalkolat fuq kera li hija ħafna inqas minn dik tas-suq, minħabba r-restrizzjoni kif kienu kontemplati fl-Artikolu 4 (b) tal-Kapitolu 69 qabel l-emendi bl-Att XXIV tal-2021. Għalhekk sew qabel kif ukoll wara l-Att X tal-2009 ir-rikorrent ġar piż sproporzjonat li wassal għall-ksur tal-jedd konvenzjonali tiegħu.

37. Applikati dawn il-prinċipji għall-każ odjern il-Qorti hi tal-fehma illi Kapitolu 69 kif ukoll l-emendi bl-Att X tal-2009 għall-Kap. 16 ħolqu indħil sproporzjonat fuq id-drittijet tar-rikorrent peress illi hemm baħar x'jaqsam bejn il-kera perċepita jew perċepibbli skond il-liġi u l-potenzjal tal-kera li l-fond seta' jiġġenera lir-Rikorrent. Bil-konsegwenza li ġie leż id-dritt fundamentali tiegħu kif sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

38. Is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet "Joseph Galea vs Carmen Cutajar et." mogħtija fil-21 ta' Novembru, 2022 fejn il-kera ġiet awmentata għal €5,300.00 fis-sena hija ċ-ċertifikat biex ngħidu hekk tal-leżjoni fid-dritt fundamentali li kien qed isofri r-rikorrent.

39. Fl-istess ħin is-sentenza tal-Bord turi l-fondatezza tal-eċċezzjoni ulterjuri u l-osservazzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-inkwilini Cutajar li bl-

---

[2] **Carmel sive Charles Sammut et vs. Maria Stella Dimech et** (Rik Kost 161/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021.

introduzzjoni tal-**Artikolu 4A fil-Kapitolu 69** kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid għandu issa rimedju xieraq.

40. Artikolu 4A tal-Kap 69 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021.

Il-Perijodu tal-Leżjoni Rilevanti għal-Likwidazzjoni tad-Danni.

41. Fuq l-iskorta tas-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-Qorti ser tikkonsidra perijodu li jiġi fi tmiemu fit-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-dħul fis-seħħ ta' Artikolu 4A tal-Kap. 69.
42. Dwar il-bidu tal-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji, sewwa ssottometta l-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu illi ai termini tal-Artikolu 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) il-perijodu rilevanti ma jistax jibda qabel it-30 ta' April, 1987. Għalhekk il-perizja mitluba mir-rikorrent għall-perijodu mill-1965 sal-1987 saret inutilment. Il-Qorti tipprovdi fir-rigward meta tiddeċiedi l-kap tal-ispejjeż.

43. Jibqa' jiġi deċiż jekk il-perijodu rilevanti għall-finijiet tal-mertu tal-kawża odjerna jibdiex fis-sena mill-1987, meta daħal fis-seħħ Kap. 319 jew fis-sena 2018, id-data li fiha r-rikorrent sar sid il-fond u allura sid il-kera in forza tat-testment fuq imsemmi wara l-mewt tat-testatur li innominah werriet universali tiegħu.

44. Fis-sentenza **Maria Gialanze' et. vs Carmen Mizzi et.** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022, il-Qorti irriteniet illi sabiex vittima 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, jeħtieħ illi l-persuna li tkun għamlet it-talba "saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala eredi universali…. u għalhekk kienet daħlel 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 ta' drittijiet fondamentali ma jistax jiġi trasferit …"

45. Skond l-aħħar sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali f'dan ir-rigward, huwa miżmum illi anke fejn ir-rikorrent ma kienx werriet uniku tal-fond soġġett għall-kirja protetta, meta fid-divizzjoni ta' wirt jiġi assenjat lil wieħed jew waħda mill-werrieta universali fond soġġett għall-kirja protetta, tali assenjazzjoni tinkludi "...il-jedd li seta' kellhom il-ġenituri tiegħu għall-kumpens minħabba ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom" (ara. **Dottor Martin Zammit vs Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et.** - Qorti Kostituzzjonali - 26 ta' Mejju, 2021.

46. Għalhekk fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza l-aktar reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, din il-Qorti ser tqis għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji mhux biss iż-żmien li fih ir-rikorrent sar sid uniku iżda wkoll iż-żmien li l-*ante causa* tiegħu kien sid b'effett mill-1 ta' Mejju 1987 meta daħal fis-seħħ Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta b'mod partikolari l-ewwel skeda ta' din il-liġi sat-30 ta' Mejju 2021, lejliet id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69.

47. Trattati u deċiżi l-eċċezzjonijiet sollevati mill-Avukat tal-Istat imiss issa li neżaminaw l-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati Cutajar.

48. Illi l-intimati Cutajar ressqu l-eċċezzjoni li huma m'għandhomx iwieġbu għal-lanjanza tar-rikorrent li nkiser id-dritt fundamentali tiegħu. Dan huwa minnu. Pero' huwa evidenti anke mit-talbiet attriċi li dawn huma diretti esklussivament fil-konfront tal-Avukat tal-Istat u mhux ukoll fil-konfront tal-inkwilini. L-unika raġuni li l-intimati Cutajar ġew ċitati bħala konvenuti huwa għall-integrita' tal-ġudizzju. L-eċċezzjonijiet l-oħra fil-maġġor parti tagħhom ġia ġew trattati meta ġew trattati l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-

Istat. Oħrajn jirreferu għad-drittijiet u l-obbligi tal-kerrej li ma humiex parti mill-mertu tal-kawża odjerna.

49. In vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta fiż-żmien rilevanti ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 kif applikabbli fiż-żmien rilevanti, huwa għandu jingħata rimedju xieraq konsistenti f'kumpens.

50. Fis-sentenza **Professur Ian Refalo nomine vs. Nicholas Ciantar et** (Rik Kost 103/2019) mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-4 ta' Mejju 2022 ġie riaffermat illi:

> "Il-Qorti tirrileva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint, illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi mpunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attur kien jirnexxilu jżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."

51. Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas: b'30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali; b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u bil-valur tal-kera mħallsa mill-inkwilin jew bil-kera perċepibbli skond il-liġi, liema hi l-ogħla.

52. Fuq talba tar-rikorrent il-Qorti ħatret bħala **espert tekniku lill-Perit David Pace** sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond.

53. Il-Qorti applikat il-valuri mogħtija mill-Perit Tekniku sabiex tiddetermina u tillikwida l-kumpens pekunjarju xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-kriterji u linji gwida tal-QEDB. u ħadet kont ukoll ta' dak li jipprovdi l-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 introdott bl-Att X tal-2009 li l-kera kellha tiġi awmentata għal €185 fis-sena b'effett mill-bidu tas-sena 2010 u tiżdied kull tlett snin skond l-indiċi tal-għoli tal-ħajja. Jirriżulta mill-atti illi fis-sena 1987 il-kera tal-fond kienet ta' Lm10.00 fis-sena ekwivalenti għal €23.29 fis-sena. Mill-1 ta' Jannar 2010 l-inkwilin kellu jibda jħallas €185.00 fis-sena; mill-1 ta' Jannar 2013 €197.58 fis-sena; mill-1 ta' Jannar, 2016 €203.13 fis-sena; u mill-1 ta' Jannar, 2019 €210.00 fis-sena.

54. Il-Qorti qed tillikwida l-k**era perċepit jew perċepibbli skond il-liġi** fit-terminu rilevanti fis-somma ta' elfejn, disa' mija u tlieta u għoxrin ewro **(€2,923).**

<u>Likwidazzjoni Danni Pekunjarji</u>.

01.05.1987 - 31.12.1987	**:**	**608.00**
01.01.1988 - 31.12.1989	**:**	**1,824.00**
01.01.1990 - 31.12.1994	**:**	**5,615.00**
01.01.1995 - 31.12.1999	**:**	**8,415.00**
01.01.2000 - 31.12.2004	**:**	**11,980.00**
01.01.2005 - 31.12.2009	**:**	**17,430.00**
01.01.2010 - 31.12.2014	**:**	**21,320.00**

01.01.2015 - 31.12.2019	**:**	**18,525.00**
01.01.2020 - 31.12.2020	**:**	**6,403.00**
01.01.2021 - 30.05.2021	**:**	**4,584.00**
Total	**:**	**96,704.00**

96,704.00 - 29,011.20 (30%) = 67,692.80 - 13,538.56 (20%) =

54,154.24 - 2,923.00 = 51,231.24 li qed jiġu arrotondati għal €51,250.00

55. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' wieħed u ħamsin elf, mitejn u ħamsin ewro (€51,250)**

56. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, in linea mal-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, u wara li qieset illi r-rikorrent wiret il-fond fis-sena 2018 i**l-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elf u ħames mitt ewro (€1,500).**

Spejjeż tal-kawża

57. L-intimat Avukat tal-Istat bħala r-rappreżentant tal-Istat responsabbli għall-miżura leġislattiva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ waslet għal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-ikorrent, għandu jbati l-ispejjeż tal-proċeduri odjerni ħlief l-ispejjeż marbuta mal-perizja teknika għall-perijodu mill-1965

sal-1986 peress li kif rajna irriżulta illi d-danni pekunjarji ġew kalkolati b'effett mis-sena 1987 'il quddiem u mhux qabel kif talab ir-rikorrent.

Decide.

Għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. **Tilqa'** l-ewwel talba, tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent Joseph Galea il-fatti fuq imsemmija u l-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta senjatament Artikolu 3 u tal-Att numru X tal-2009 senjatament Artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta fiż-żmien sa qabel ma' daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Cutajar għall-fond numru 62, Triq San Ġorġ, Ħal Qormi, proprjeta' tar-rikorrent, ikkawżaw vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tiegħu sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. **Tiddikjara** illi minħabba tali leżjoni tad-dritt fundamentali r-rikorrent għandu jingħata rimedju xieraq;

3. **Tilqa' in parte** t-tieni talba in kwantu referibbli għall-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u **tiċħadha** in kwantu tirreferi għall-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni;

3. **Tilqa'** t-tielet talba, tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu kif fuq deċiż;

4. **Tilqa'** r-raba' talba, tillikwida d-**danni pekunjarji** fis-somma ta' wieħed u ħamsin elf, mitejn u ħamsin ewro (**€51,250.00)** filwaqt li tillikwida d-**danni non pekunjarji** fis-somma ta' elf u ħames mitt ewro **(€1,500).**

5. Tilqa' l-ħames talba, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' tnejn u ħamsin elf, seba' mija u ħamsin ewro (€52,750) bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż peritali referibbli għas-snin mill-1964 sas-sena 1986 li huma a karigu tar-rikorrent għar-raġunijiet fuq mogħtija.

Robert G. Mangion
Imħallef
28 ta' Frar, 2023

Lydia Ellul
Deputat Registratur