PRIM'AWLA TAL-QORTI ĊIVILI
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

IMĦALLEF
ONOR. ROBERT G. MANGION

SEDUTA TAL-31 TA' MEJJU 2023

Kawza Numru: 5K

Rik. Nru. 756/2021 RGM

Ann Marie Attard (K.I. 450284M) bħala prokuratriċi ta' Ivan Grixti K.I. 620282M assenti minn Malta

vs.

L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. Rat li fit-22 ta' Novembru 2021 r-rikorrenti ippreżenta rikors fejn ippremeta li huwa sid tal-fond 5 gia 4, Triq San Ġorġ, Ħal Safi, u li l-imsemmi post ilu għal żmien twil mikri għal skopijiet residenzjali lil Carmelo Cutajar u sussegwentament lil Catherine Cutajar u dan b'kirja ta' sbatx-il Lira u nofs (Lm17.50) fis-sena. Ir-rikorrent jilmenta li in vista li l-kirja kienet soġġetta għall-provvedimenti tal-Kapitolu 69, huwa ġie mġiegħel jibqa' jirċievi ammont ta kera ferm baxx mingħajr il-possiblita li jżid l-ammont u wkoll mġiegħel jibqa' jġedded il-kera versu r-rata stabbilita skont il-liġi. Kien biss bi ftehim datat 29

t'Ottubru 2021 fejn ir-rikorrent flimkien ma' Catherine Cutajar li qablu li l-kirja tal-fond mertu tal-kawża tiġi fi tmiemha b'effett immedjat iżda ingħatat b'titolu ta' mera tolleraza sal-14 t'April 2022 sabiex tirritorna l-pussess tal-fond. Għalhekk ir-rikorrent intavola din il-kawża u talab lil din il-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara li l-provvedimenti tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u l-provvedimenti tal-Kap 16 *inter alis* l-Artikolu 1531C ivvjolaw id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta taghha bl-indirizz 5 gja 4, Triq San Gorg, Hal Safi kif sanciti mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u/jew l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Eworopea (li tifforma parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap. 319) u dan prevja u jekk hemm bzonn bili tappunta pertiti nominandi.

2. Tiffisa u tillikwida kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghas-snin kollha li r-rikorrent bata vjolazzjoni tad-drittijiet tieghu sad-29 t'Ottubru 2021 u/jew data verjuri u dan prevja u jekk hemm bzonn billi tappunta perit nominandi.

3. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat ihallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imghaxijiet legali.

Bl-ispejjez kontra l-intimat inkluz tal-ittra ufficjali 3766/22 u huwa minn issa ngunt ghas-subizzjoni u bl-imghaxijiet legali. B'rizerva ghad-drittijiet kollha spettani lir-rikorrenti."

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fit-22 ta' Diċembru 2021 fejn eċċepixxa li r-rikorent jeħtieġlu jġib prova (a) tat-titolu fuq il-fond mertu tal-kawża; (b) tal-kirja li qiegħed jilmenta minnha; u (ċ) li hija kirja soġġetta għal Kapitolu 69 u l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16. In linea preliminari ġie eċċepiet ukoll li r-rikorrent għandu jindika l-artikolu minn Kapitolu 69 jew Att ieħor li skontu qegħdin jagħtu lok għal leżjoni. Eċċepixxa wkoll li r-rikorrent

m'għandux interess ġuridiku sabiex jillamenta mill-operat tad-dispożizzjonijiet il-ġodda fil-Kapitolu 69 u Kapitolu 16 li daħlu fis-seħħ permezz tal-Att XXIV tal-2021 stante li l-kirja li qiegħed jillamenta minnha ġiet fi tmiemha entro ftit xhur mid-dħul fis-seħħ tal-istess emendi. Fil-mertu għamel referenza għall-Artikolu 47 (9) tal-Kostituzzjoni u jeċċepixxi li in vista tat-tali artikolu l-ilment tar-rikorrent ma tistax tintlaqat mill-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Ingħad ukoll l-azzjoni taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni hija improponibbli dan stante li l-istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż. Ingħad ukol li l-kirja saret bi qbil bejn sid il-post u l-inkwilin u ħadd ma impona li l-fond irid jinkera bilfors. In oltre ġie eċċepiet ukoll li l-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 jipprovdi mekkaniżmu xieraq ta' kumpens.

3. Rat il-provi mressqa mill-partijiet kif ukoll l-atti kollha tal-kawża.

4. Rat ir-**rapport tal-Perit Tekniku David Pace** ippreżentat fil-11 t'April 2022 u maħluf fit-30 ta' Settembru 2022.[1]

5. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent tat-30 ta' Diċembru 2022[2] u n-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat tad-9 ta' Frar 2023[3].

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

Ikkunsidrat;

Fatti.

[1] Fol 70 et seq tal-proċess.
[2] Fol 77 et seq tal-proċess.
[3] Fol 92 et seq tal-proċess.

7. Il-fond 5 gia 4, Triq San Ġorġ. Ħal Safi, (il-fond) huwa proprjeta’ tar-rikorrent. Omm ir-rikorrenti xtrat dan il-fond bis-saħħa ta’ kuntratt in atti Nutar Dr Joseph Raphael Darmanin ippublikat fit-8 ta’ Lulju 1986.[4] Peress li dakinhar omm ir-rikorrenti kienet miżżewġa lil missier ir-rikorrent, il-fond daħal fil-patrimonju tal-komunjoni tal-akkwisti ta’ bejn il-ġenituri. Ir-rikorrent wiret sehem minn sitta (1/6) wara l-mewt t’ommu, Carmen Grixti, li mietet bejn is-26 u s-27 ta’ Jannar 2006. Permezz ta’ testment unica charta datat 26 t’April 1990 fl-atti tan-Nutar Charles Vella Zarb it-testatriċi innominat bħala eredi universali tagħha lit-tlett uliedha u soġġett għall-użufrutt ta’ missierhom Saviour Grixti. Ir-rikorrent deher fuq att ta’ dikjarazzjoni *causa mortis* ippubblikat min-Nutar Mary Camilleri Cutajar fit-2 ta’ Ġunju 2006 fejn fost l-immobbli li r-rikorrent iddikjara li wiret mingħand Carmen Grixti hemm sehem minn sitta tal-fond mertu tal-kawża odjerna. B’kuntratt ta’ donazzjoni tat-12 t’Ottubru 2007 fl-atti tan-Nutar Mary Camilleri Cutajar, ir-rikorrent akkwista b’titolu ta’ donazzjoni irrevokabbli mingħand missieru Saviour Grixti u ħutu l-ishma rimanenti u ċioe 5/6 tal-fond mertu tal-kawża.

8. Dwar il-kirja provi fosthom kopja tal-irċevuti tal-kera li juru illi dan il-fond ilu snin twal mikri lil Cutajar kif ukoll ġie ppreżentant kopja tal-kuntratt tat-terminazzjoni tal-kera datat 29 t’Ottubru 2021[5]. L-ewwel riċevuta tal-kera eżebita tmur lura għall-15 ta’ Awissu, 1988.[6]

9. Huwa paċifiku illi l-kera mertu tal-kawża kienet regolata bil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta’ Malta.

10. Minn dawn il-fatti jirriżulta li r-rikorrent seħħlu juri li huwa sid il-fond li kien mikri lil Cutajar ai termini tal-Kapitolu 69 sa mis-sena 1988.

[4] Fol. 52 et seq tal-proċess
[5] Fol 59 et seq tal-proċess.
[6] Fol. 55 tal-proċess

11. Fis-sena 2021 huwa istitwixxa kawża kontra l-inkwilin quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (nru 607/2021LC) fejn talab jew l-iżgumbrament jew l-awment fil-kera. Ir-rikorrent u l-inkwilin Catherine Cutajar deheru fuq ftehim datat 29 ta' Ottubru, 2021 li permezz tiegħu ftehmu li jitransiġu l-kwistjoni ta' bejniethom dwar il-kera billi t-terminaw il-kirja u Cutajar ingħatat sal-14 ta' April, 2022 sabiex tiżgombra. Il-kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ġiet ċeduta.

Ikkunsidrat

12. Ir-rikorrent intavola l-kawża odjerna jilmenta li l-jedd fundamentali tiegħu protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem ġie leż minħabba li bl-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 kif ukoll b'effett tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16 introdott b'Att X tal-2009 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.

Mertu

13. Ir-rikorrent huwa korrett meta jipprometti li fiż-żmien rilevanti kien marbut li jkompli jġeded l-kirja u dan bl-operazzjoni tal-**Artikolu 3 tal-Kapitolu 69** li jipprovdi illi:

> "Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."

14. Skont Kapitolu 69, il-Bord jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-**Artikolu 4 (2)** tal-Kapitolu 69. Qabel l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 2021 kif promulgati bl-**Att XXIV tal-2021**, dan l-artikolu kien jipprovdi li:

"jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta` jinkera f`kull żmien qabel l-4 ta` Awissu tal-1914: il-Bord jista` jistabbilixxi dan il-kera ġust."

15. Permezz tal-**Att X tal-2009**, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fosthom l-**Artikolu 1531Ċ tal-Kapitolu 16** li jipprovdi:

"(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."

16. Ir-rikorrent jinsisti li fiż-żmien rilevanti ma setax jawmenta l-kera għar-rata viġenti fis-suq liberu u lanqas seta jieħu l-pussess tal-istess proprjeta u għalhekk jilmenta li sofra leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu sanċit taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u taħt Artikolu

37 tal-Kostituzzjoni. Imiss għalhekk li l-Qorti tqis dawn l-artikoli individwalment.

17. 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 mill-Qorti Kostituzzjonali.

18. Fin-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrent irtira t-talbiet rigwardanti l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni iżda żamm ferm it-talbiet tiegħu fir-rigward tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll.

19. **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"

20. 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.

21. 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.

22. 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.

23. Huwa meqjus illi liġijiet li jagħtu s-setgħa lill-Istat li jieħu ġid ta' individwu għal għanijiet fl-interess ġenerali huma meqjusa bħala meħtieġa 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.

24. 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 jinżamm 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.

25. 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-Kapitolu 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 għall-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."

26. Is-somma ta' €402 fis-sena hija manifestament baxxa wisq meta komparat mal-potenzjal li l-fond seta' jiġġenera fiż-żmien rilevanti.

27. 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.

28. 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.*"[7]

29. Għalhekk il-Qorti tqis li l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 għall-Kapitolu 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.

30. Ir-rikorrent jillamenta wkoll li l-emendi li daħlu fis-seħħ bl-Att XXIV tal-2021 ma kinux ta' benefiċċju biex iġib il-kirja fix-xejn, iżda kien biss bil-ħiela u sforz tiegħu li rnexxilu jagħmel dan.

31. Il-Qorti tqis li tali sottomissjoni għandha mill-fieragħ. Kien bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 li huwa seta għall-ewwel darba jħarrek lill-inkwilin u jitlob jew żgumbrament jew zieda fil-kera.

32. Ġie ritenut diversi drabi mill-Qrati nostrana li l-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 kif promulgat bl-Att XXIV tal-2021 jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni li kien ir-rikorrent, li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera tiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni, bil-possibilità wkoll li l-Bord jaċċetta d-dħul ta' kundizzjonijiet ġodda li jirregolaw dan il-ftehim ta' kirja kif ukoll li jiġi revedibbli kull sitt (6) snin. Il-Bord huwa obbligat jagħmel test tal-mezzi sabiex jara jekk l-inkwilin jissodisfax il-kriterji sabiex ikompli fil-kirja jew le.

---

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

33. Din il-Qorti hija tal-fehma dan l-Artikolu ipprovda rimedju adegwat għall-anti kostituzzjonali tal-liġi kif kienet viġenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. B'dan il-provvediment ġiet stabbilita proċedura għas-sid sabiex jitlob l-amwent jew l-iżgumbrament tal-inkwilin a bażi ta' kriterji magħrufa mill-partijiet kollha..

34. Għaldaqsant din il-Qorti hija sodisfatta li l-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, ħolqu bilanċ propozjonat bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

35. Il-Qorti tqis illi minn meta daħlu fis-seħħ l-emendi f'Ġunju tal-2021 ma jistax jitqies aktar li qed jiġu miksura d-drittijiet fundamentali ta' sid il-kera pero mhux l-istess jista' jingħad għaż-żmien qabel daħlet fis-seħħ dawk l-emendi.

36. Fir-relazzjoni teknika tiegħu il-Perit Tekniku David Pace irrelata illi l-valur lokatizzju tal-fond fis-sena 2021 kien ta' €6,000 fis-sena. Id-diskatt kbir bejn il-kera perċepita mir-rikorrent u l-valur lokatizzju tal-fond huwa kbir.

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-Kapitolu 16 ħolqu fiż-żmien rilevanti 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. B'dan illi tqis li seħħet leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu minn meta akkwista l-fond sad-dħul fis-seħħ tal-emendi għall-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta introdotti bl-Att XXIV tal-2021.**

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

38. 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-Kapitolu 69.

39. Il-Qorti għandha tieħu kont ta' żewġ fatturi importanti oħra: a) il-fatt li kien hemm użufrutt fuq il-fond mertu tal-kawża u b) il-fatt li ħames ishma minn sitta r-rikorrent akkwistahom b'titolu ta' donazzjoni.

40. B'testment tas-26 t'April 1990, Carmen Grixti, omm ir-rikorrent ħalliet lit-tlett uliedha bħala werrieta universali filwaqt li b'titolu ta' legat ħalliet l-usufrutt fuq l-assi ereditarji tagħha favur żewġha Saviour Grixti. Carmen Grixti mietet f'Jannar 2006. Il-fond mertu tal-kawża kien proprjeta formanti parti mill-komunjoni tal-akkwisti għalhekk Saviour Grixti kellu nofs indiviż tal-fond u l-użufrutt fuq ir-rimanenti nofs indiviż.

41. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat jissottometti illi nonostante li Fit-12 ta' Ottubru 2007 ġie ppubblikat kuntratt ta' donazzjoni li permezz tiegħu l-attur sar is-sid uniku tal-fond de quo billi akkwista nofs indiviz mingħand missieru u sest indiviż kull wieħed mingħadn ħutu. Jispjega illi l-attur naqas milli jgib xi prova dwar x'ġara mill-użufrutt u għalhekk jissottometti illi ġialadarba għandna nassumu illi Saviour Grixti għadu ħaj, huwa għadu jgawdi minn użufrutt fuq in-nofs indiviż li kien jappartjeni lill-omm l-attur.apparti l-użufrutt. Jidher ċar għalhekk li r-rikorrent u ħutu kienu wirtu biss in-nuda proprjeta filwaqt illi l-użufrutt kien intiret minn missierhom.

42. In tema lewgali ssir referenza għall-ġurisprudenza li trid illi jekk il-fond ikun soġġett għall-użufrutt is-sid ma jistax jitqies illi sofra leżjoni tal-jedd fudamentali tiegħu qua sid għaliex ladarba ma kellux dritt jirċevi l-kera, għalkemm kien sid; l-ebda leżjoni tal-jedd konkvenzjonali ma jkun seħħ. Fis-sentenza **Giovanna sive Jeanette Pocock vs. L-Avukat Ġenerali et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023 ġie dikjarat illi:

"20. Fir-rigward tal-kumpens pekunjarju, il-Qorti rat li jirriżulta mill-atti li matul is-snin l-attriċi ma kinitx intitolata li tirċievi kera mingħand il-konvenuti Calleja peress li l-użufrutt tal-fond in kwistjoni kien tħalla lil omm l-attriċi Marianna Cutajar b'legat minn żewġha u kienet taċċetta l-kera hi sakemm irrinunzjat għall-użufrutt fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk l-attriċi ma tistax tilmenta li sofriet xi ksur tad-drittijiet tagħha għal dak iż-żmien minħabba n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-kera pagabbli skont il-liġi u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu u żgur li m'hija intitolata għall-ebda kumpens pekunarju ladarba bħala stat ta' fatt hi ma sofriet l-ebda danni pekunarju. Għaldaqstant il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-kumpens pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti favur lattriċi għandu jiġi revokat *in toto*."[8]

43. Ezaminati l-atti jirriżulta illi skond l-irċevuti tal-kera ppreżentati, il-kera kienet titħallas lil Saviour Grixti sal-15 ta' Awissu 2008 u li minn hemm 'il quddiem bdiet titħallas lill-attur.[9] Huwa minnu li l-kuntratt ta' donazzjoni ma jsemmi xejn dwar l-użufrutt; pero' tenut kont li dan kien kuntratt bejn missier u uliedu il-Qorti qed tifhem illi l-intendiment bejn il-missier u l-attur kien li mill-mument li sar sid uniku tal-fond il-kera jibda jipperċepiha l-attur u mhux aktar il-missier. Tajjeb jiġi rilevat illi dan il-kambjament fid-destinazzjoni tal-ħlas tal-kera seħħ fis-sena 2008 meta dawn il-proċeduri ma setgħux kienu l-ħsieb wara tali kambjament. Huwa minnu li kien ikun aħjar li kieku l-missier u l-attur resqu fuq att li jittermina formalment l-użufrutt; pero' ma tqisx li dan in-nuqqas iċaħħad lill-attur mid-dritt li jfittex għad-danni pekunjarji mill-mument li sar sid uniku u beda jirċevi l-kera hu. Li l-attur beda jirċevi l-kera huwa konfermat mix-xhieda ta' Ann Marie Attard.[10] Mill-irċevuti tal-kera jirriżulta li l-kirja li tkopri l-perjodu bejn il-15 'Awwissu 2007 u l-14 t'Awwissu 2008 kien aċċetaha Saviour Grixti, missier ir-rikorrent, filwaqt li mis-sena 2008 il-kirja

[8] Ara wkoll **George Debttista vs. L-Avukat tal-Istat et** mogħtija mill-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fil-25 ta' Frar 2021.
[9] Ara fol. 57
[10] Fol. 49 tal-proċess

beda jirċeviha r-rikorrent. Għal din il-Qorti għalhekk, il-perjodu tal-leżjoni da parti tal-attur beda jiddekorri mill-15 t'Awwissu 2008 u ċioe minn meta beda jilqa' l-kirja l-attur u dan sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021

44. Kif jingħad fis-sentenza **Maria Gialanze' et. vs. Carmen Mizzi et** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022, 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, jeħtieġ 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". Kif rajna, l-attur sid tal-fond de quo bis-saħħa ta' donazzjoni u mhux bis-saħħa ta' wirt ħlief għal sest indiviż li sa' Awissu 2008 kien għadu soġġett għall-użufrutt favur missier l-attur.

45. **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.**

46. 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."

47. 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.

48. Fuq talba tar-rikorrent il-Qorti ħatret bħala **espert tekniku lill-Perit David Pace** sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizju fis-suq tal-fond. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tieħu kont tal-valur lokatizju ta' matul is-snin kif irrelata l-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrent skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali:

Sena	**Stima tal-Perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**
2008	1796.63[11]	139.76[12]	1656.87
2009	4791	372.7	4418.3

[11] €4791 / 12 x 4.5 (15 Awwissu sal-aħħar ta' Diċembru).
[12] €372.70 / 12 x 4.5.

2010	4791	372.7	4418.3
2011	4791	372.7	4418.3
2012	5446	372.7	5073.3
2013	5446	372.7	5073.30
2014	5446	372.7	5073.30
2015	5446	372.7	5073.30
2016	5446	372.7	5073.30
2017	5712	372.7	5339.3
2018	5712	402.72	5309.28
2019	5712	402.72	5309.28
2020	5712	402.72	5309.28
2021	2500[13]	167.8[14]	2332.2
Total	68747.63	4870.02	63877.61

49. Is-somma ta' €68,747.63 għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €48,123.34. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrent ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €38,498.67 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera li attwalment ġiet imħallsa mill-inkwilina kif perċepibit skont il-liġi għall-istess perijodu u ċioe €4,870.02.

50. **Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrent qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €33,628.65 li qed jiġu arrotondati għal tlieta u tletin elf u seba' mitt ewro (€33,700).**

51. In kwantu għad-danni non-pekunjarji, "il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun

[13] €6000 / 12 x 5 (Jannar sa Mejju).
[14] €402.72 / 12 x 5.

batiet dik it-tbatija."[15] F'dan il-każ ir-rikorrent ġie mogħti il-fond de quo b'titolu ta' donazzjoni u fuqu kien hemm ukoll użufrutt liema ġie fi tmiemu fl-14 t'Awwissu 2008. Il-Qorti għalhekk qed tillikwida d-danni non pekunjarji fis-somma ta' **sitt elef ewro (€6,000).**

Spejjeż tal-kawża

52. L-Avukat tal-Istat huwa l-parti sokkombenti f'din il-kawża li trattat u sabet leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent. Għalhekk għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tal-kawża.

Decide.

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

1. Tilqa' l-ewwel talba, tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent Ivan Grixti 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 1531Ċ tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta fiż-żmien rilevanti u ċioe' bejnis-sena 2008 u s-sena 2021 ikkawżaw vjolazzjoni tad-dritt fundamentali tiegħu sanċit bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea;

2. Tilqa' t-tieni talba, tillikwida d-**danni pekunjarji** fis-somma ta' tlieta u tlettin elf ewro u seba' mitt ewro (**€33,700)** filwaqt li tillikwida d-**danni non pekunjarji** fis-somma ta' sitt elef ewro **(€6,000).**

[15] **Maria Concetta Camilleri et vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022. Ara wkoll **Anthony Bezzina vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Ġunju 2022.

5. Tilqa' t-tielet talba, tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma komplessiva ta' disgħa u tletin elf u seba' mitt ewro (€39,700) bl-imgħax legali millum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Robert G. Mangion

Imħallef

31 ta' Mejju 2023

Lydia Ellul

Deputat Registratur