QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 66

Rikors numru 319/2020/1 RGM

Andrea Stellato
v.
Avukat tal-Istat u Lorenza *sive* Lora Gauci

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-28 t'April 2022 li sabet li l-applikazzjoni tal-liġijiet li jikkontrolaw il-kera tikser d-drittijiet fundamentali tiegħu mħarsa bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-attur disa' mija u euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€901.22) bħala danni. L-aggravju tal-attur jolqot il-*quantum* tad-danni

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk minn l-ewwel qorti:

»Ir-rikorrent huwa propjetarju tal-fond … Raħal Ġdid u dan wara li wiret sehem minn tlieta mingħand il-ġenituri tiegħu Edoardo u Maria Lourdes konjuġi Stellato li mietu fid-29 t'April 1988 u 4 ta' Jannar 2020 rispettivament. Fid-19 ta' Diċembru 2020 in forza ta' kuntratt in atti Nutar Dott. Hugh Grima akkwista sehem ħutu mill-istess fond.

»Il-fond kien oriġinarjament mikri lill-omm l-intimata Lorenza *sive* Lora Gauci u *cioè* lil Teresa Gauci u wara l-mewt tagħha l-kirja għaddiet għand l-intimata Gauci. Dan il-fond ilu mikri lill-familja Gauci għal madwar 80 sena bil-kera fil-bidu kienet ta' Lm4.25 fis-sena u fis-sena 1990 il-kirja ġiet awmentata għal Lm17 fis-sena. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera żdiedet għal €185 fis-sena u baqgħet togħla kull tliet snin sabiex fis-sena 2019, meta ġiet intavolata l-azzjoni, l-intimata Gauci kienet tħallas il-kera ta' €209 fis-sena.«

3. L-attur għalhekk li feħaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

»1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Lorenza *sive* Lora Gauci għall-fond … u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk … ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din il-qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;

»2. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll *ai termini* tal-liġi;

»3. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti…;

»4. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati … bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

»Bl-ispejjeż … … …«

4. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»1. preliminarjament … ir-rikorrent għandu jindika meta ġiet stabbilita l-allegata kirja u dan sabiex jiġi stabbilit minn meta bdiet ir-relazzjoni lokatizja mal-intimata Gauci;

»2. … … … it-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda *in toto* peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt … … …;

»… … …

»7. … … … jekk din il-qorti ssib li hemm xi ksur, din l-istess qorti għandha, jekk tkun ħa tagħti xi kumpens, tagħti dan l-istess kumpens in proporzjoni mal-fatti tal-kawża odjerna hekk kif iridu għadhom jiġu

provati mir-rikorrent stess, inkluż illi r-rikorrent wiret l-fond in kwistjoni b'mod riċenti;

»… … … bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrent.«

5. L-intimata Lorenza Gauci ressqet dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»… … …

»4. l-istess rikorrent tant kien kuntent bis-sitwazzjoni illi, ftit jiem qabel intavola l-kawża odjerna, xtara ż-żewġ terzi l-oħra tal-fond mikri lill-esponenti, li ma kinux jappartjenu lilu;

»...

»6. l-intimata għandha titolu validu fil-liġi *stante* illi l-istess rikorrent kompla u aċċetta din il-kirja mingħand l-esponenti, u żied is-sehem tiegħu fuq il-fond minn terz għal żewġ terzi;

»… … …«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrent u minflok tiddikjara illi fiż-żmien rilevanti u *cioè* bejn Jannar 2020 u Diċembru 2020 Kapitolu 69 kien jagħmilha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-fond … … …;

»2. tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 fiż-żmien rilevanti fuq stabbilit ġie leż id-dritt fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

»3. tilqa' it-tielet talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent fiż-żmien rilevanti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

»4. tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' disa' mija u wieħed euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€901.22);

»5. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent is-somma imsemmija ta' disa' mija u wieħed euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€901.22) rappreżentanti d-danni pekunjarji fuq likwidati.

»Spejjeż tar-rikorrenti u tal-intimat Avukat tal-Istat jibqgħu bla taxxa filwaqt li l-ispejjeż tal-intimata Lorenza Gauci a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.«

7. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha safejn rilevanti għall-appell huma dawn:

»Allegat leżjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

»… … …

»Peress li l-kawża odjerna ġiet intavolata fit-28 ta' Diċembru 2020, għall-finijiet tad-deliberazzjoni dwar l-allegat ksur tad-dritt konvenzjonali, il-qorti ser tikkonsidra l-posizzjoni legali viġenti sal-jum li fih ġiet intavolata l-kawża.

»... … …

»*Inoltre*, b'referenza għal dak li ingħad mill-Avukat tal-Istat fejn bl-introduzzjoni tal-artikolu 4A fil-Kapitolu 69 kif ġie promulgat bl-Att XXIV tal-2021, is-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jew l-awment tal-kera, din il-qorti tikkunsidra li bħall-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, l-artikolu 4A jagħti l-possibilità lil kull persuna li qiegħda fl-istess sitwazzjoni tar-rikorrent li titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jiffissa l-kera f'ammont li jkun sa tnejn filmija (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.

»Huwa paċifiku illi t-talbiet li jsiru mis-sidien bis-saħħa ta' dan l-artikolu tal-liġi jkollhom effett mis-sena meta jiġi intavolat ir-rikors u għalhekk ma jindirizzax allegazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali li jkun seħħ anteċedentement. Dawn l-emendi daħlu fis-seħħ mill-1 ta' Ġunju 2021 fil-mori tal-kawża odjerna u għalhekk meta ġiet intavolata din l-azzjoni r-rikorrent ma kellux dan ir-rimedju għad-dispożizzjoni tiegħu. Din il-qorti tqis ukoll li l-artikolu 4A ma joffri l-ebda rimedju retroattiv għas-sitwazzjoni li r-rikorrent kien jinsab fiha qabel l-introduzzjoni tal-imsemmi artikolu.

»... ... ... Il-liġi, qabel l-emendi li ġew promulgati bl-Att XXIV tal-2021, ma kienet tipprovdi l-ebda rimedju effettiv kontra l-ilment ġustifikat tar-rikorrent.

»... … …

»Rimedju: Kumpens

»Ma hemm ebda dubju li *in vista* tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-provedimenti kollha relevanti tal-kera fiż-żmien rilevanti, huwa għandhu jingħata rimedju xieraq.

»… … …

»Fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu r-rikorrent talab li r-rimedju akkordat ikopri l-perjodu mis-sena 1987 sas-sena 2021.

»Appena huwa neċessarju jiġi sottolineat illi hawn *si tratta* ta' kawża kostituzzjonali dwar leżjoni tad-dritt fundamentali tal-bniedem reklamata mir-rikorrent u mhux minn persuni oħra. Is-sejbien ta' ksur ta' dritt fundamentali jimporta leżjoni ta' dritt fundamentali ta' persuna identifikata fil-proċedura ġudizzjarja.

»Dak li jirriżulta mill-atti huwa illi l-fond *de quo* inxtara mill-ġenituri tar-rikorrent fit-2 ta' April 1969. Missier ir-rikorrent, sid nofs indiviż tal-fond *de quo,* miet fil-1988. Ir-rikorrent kien wieħed minn tliet werrieta u

għalhekk wiret sest ($^1/_6$) indiviż tal-fond *de quo* filwaqt li ommu kellha l-użufrutt fuq l-istess. Omm ir-rikorrent mietet fl-4 ta' Jannar 2020.

»Għalhekk jirriżulta:

»i) illi qabel April 1988 ir-rikorrent ma kellux possediment tal-fond *de quo*;

»ii) illi bejn April 1988 u Jannar 2020 kellu biss sest ($^1/_6$) indiviż tal-fond *de quo* filwaqt li fl-istess perijodu d-dritt esklussiv tat tgawdija tal-fond kien jispetta unikament lill-ommu,;

»iii) illi wara l-4 ta' Jannar 2020 sar is-sid ta' terz ($^1/_3$) indiviz tal-fond *de quo*, bl-isħma indiviżi l-oħra f'idejn ħutu;

»iv) illi bis-saħħa ta' kuntratt tad-19 ta' Diċembru 2020 ir-rikorrent sar is-sid uniku tal-fond *de quo* wara li akkwista ż-żewġ terzi ($^2/_3$) l-oħra mingħand ħutu; u

»v) illi disat (9) ijiem wara li sar is-sid uniku tal-fond *de quo* intavola l-kawża odjerna.

»Għaldaqstant, sa disat ijiem qabel l-intavolar ta' dawn il-proċeduri, ir-rikorrent ma kienx l-uniku sid tal-fond. *Inoltre* din il-qorti tqis li huwa ma sarx is-sid tal-fond *de quo* b'diviżjoni iżda bis-saħħa ta' kuntratt pubbliku ta' xiri u bejgħ.

»Din il-qorti tirrikonoxxi illi l-ġurisprudenza tal-qrati Maltin, fuq l-iskorta tal-ġurisprudenza tal-qorti ta' Strasburgu, żviluppat b'ritmu mgħaġġel fl-aħħar 30 sena b'deċiżjoni fejn id-drittijiet fundamentali tas-sidien ġew dejjem aktar rikonoxxuti u mogħtija l-protezzjoni li jixirqilhom; però dan dejjem fil-parametri tal-liġi.

»Fil-fehma tal-qorti mhux legalment konsentit illi persuna tixtri fond ġà mikri u tfittex immedjatament għal dikjarazzjoni ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali għall-perijodu antecedenti l-akkwist. Intqal illi "*reparations should not make the victims or their successors either richer or poorer*". L-iskop ta' riparazzjoni monetarja fl-isfond ta' ksur ta' dritt fundamentali tal-bniedem huwa illi l-leżjoni tiġi newtralizzata sa fejn possibbli billi t-telf finanzjarju reali li l-vittma tkun soffriet jitħallas mill-istat. Huwa preżunt illi min konsapevolment jixtri proprjetà gravata b'kirja protetta ma jkunx ħallas għall-akkwist ta' dik il-proprjeta daqslikieku l-proprjetà ġiet akkwistata bil-pussess vakanti. Fil-fatt fil-każ odjern huwa evidenti illi meta r-rikorrent akkwista l-fond in kwistjoni kien ben konsapevoli illi l-fond kien okkupat minn inkwilin b'kirja protetta. Is-sehem rimanenti f'Diċembru 2020 ir-rikorrent akkwistah għal prezz ta' €120,000. Il-perit tekniku stima l-valur tal-fond għas-sena 2020 fis-somma ta' €260,000!

»Sitwazzjoni simili ġiet trattata mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża Perit Ian Cutajar *et v.* Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat *et* (rik. kost. 14/2018) deċiża fis-6 ta' Ottubru 2020:

> »"Is-sofferenza li sofrew l-atturi ma setgħetx kienet kbira, iktar u iktar meta kienu jafu li qegħdin jixtru fond soġġett għall-kirja antika bi prezz ferm favorevoli."

»Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, din il-qorti hija tal-fehma li fil-każ odjern, tenut kont illi sal-4 ta' Jannar 2020 huwa kien sid ta' sest ($^1/_6$) indiviż biss tal-fond mingħajr dritt li jgawdi dak is-sehem indiviż tenut kont li sa dik id-data omm ir-rikorrent kellha l-użufrutt tal-fond, il-

qorti tqis illi kien biss mill-4 ta' Jannar 2020 meta allura ġie fi tmiemu l-użufrutt tal-omm filwaqt li r-rikorrent fl-istess data sar sid ta' terz indiviż tal-fond b'wirt li huwa seta' jilmenta li kien qed jiġi leż id-dritt tiegħu ta' dgawdija tal-fond *de quo* u dan dejjem fi kwota ta' terz indiviż tal-fond u mhux tal-fond kollu tenut kont li ż-żewġ terzi l-ohra kienu intirtu minn ħutu li ma humiex parti f'dawn il-proċeduri.

»Il-qorti hija tal-fehma soda illi leżjoni ta' dritt fundamentali ma jista' qatt jekwipara ruħu daqs li kieku kien xi investiment finanzjarju.

»Għalhekk tqis illi r-rikorrent jikwalifika bħala vittma fit-termini tal-Konvenzjoni b'effett mill-4 ta' Jannar 2020 sat-28 ta' Diċembru 2020, id-data tal-preżentata tal-kawża odjerna u dan dejjem fir-rigward ta' terż indiviż tal-fond de quo.

»Likwidazzjoni tad-danni pekunjarji

»Fuq talba tar-rikorrent il-qorti ħatret lil Perit Michael Lanfranco sabiex jirrelata dwar il-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża u fuq talba tal-istess rikorrent inkarigatu sabiex il-perijodu tal-valur lokatizzju ikkonsidrat ikun bejn is-sena 1987 u s-sena 2020.

»Għas-sena 2020 il-valur lokatizzju stabbilit mill-perit rekniku huwa ta' €2,773.33 filwaqt li l-kera dovut skond il-liġi kien ta' €70,00, differenza ta' €2,703.66. Stante li fiż-żmien rilevanti, u *cioè* minn Jannar 2020 sa Diċembru 2020 ir-rikorrent kien jipposjedi terz ($^{1}/_{3}$) biss tal-fond *de quo*, il-kumpens li qed jiġi likwidat favur tiegħu huwa terz tas-somma imsemmija ta' €2,703.00 u *cioè* disa' mija u wieħed euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€901.22) filwaqt li fiċ-ċirkostanzi ma tqisx li huwa indikat danni non-pekunjarji tenut kont iż-żmien qasir tal-leżjoni misjuba u s-sehem indiviż tal-fond appartenenti lir-rikorrent fiż-żmien rilevanti.

»Spejjez tal-kawża

»Il-qorti hija tal-fehma illi fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ ir-rikorrent u l-intimat Avukat tal-Istat għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż rispettivi tagħhom u għalhekk ikunu bla taxxa, filwaqt li fid-dawl tas-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet <u>Paul Farrugia *v.* Avukat tal-Istat *et*</u> (rik. kost. 148/2020) mogħtija fl-1 ta' Diċembru 2021, il-qorti serja tordna li l-ispejjeż tal-intimata Gauci għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.«

8. L-attur appella b'rikors tas-6 ta' Mejju 2022 li għalih wieġbu l-Avukat tal-Istat fid-19 ta' Mejju 2022 u l-intimata Gauci fil-5 ta' Lulju 2022.

9. L-appell jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti, u ġie mfisser hekk:

»… … … huwa bħala eredi ta' Eduardo Stellato u Maria Lourdes Stellato, li mietu rispettivament fl-1988 u 2020, għandu dritt jitlob il-kumpens kollu li l-ġenituri tiegħu, ħutu u huwa tilfu tul iż-żmien, ġaladarba l-fond ġie lilu assenjat, tul iż-żmien kollu tal-okkupazzjoni ta'

Lorenza Gauci *ai termini* tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

»Għalhekk mhux minnu illi huwa l-possediment kien minn Jannar 2020 sa Diċembru 2020 tal-fond in kwistjoni, għax huwa bħala eredi tal-ġenituri tiegħu daħal fiż-żarbuna tagħhom u jista' jitlob l-kumpens kollu għall-perijodu sħiħ li l-ġenituri tiegħu tilfu minħabba l-operazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

»Jekk l-appellant ... huwa responsabbli biex jħallas id-djun kollha tal-mejta ġenituri tiegħu, hekk ukoll għandu huwa jirċievi l-krediti kollha li talvolta kienu dovuti mill-eredità tal-mejta ġenituri tiegħu, ġaladarba l-fond in kwistjoni issa huwa proprjetà assoluta tiegħu.

»… … …

»Skond ir-rapport tal-Perit Michael Lanfranco l-kera annwali tal-fond fis-suq miftuħ fl-1987 kien ta' €729 fis-sena, fis-sena 1992 sar €1,195, fis-sena 1997 sar €2,134, fis-sena 2002 sar €2,856, fis-sena 2007 sar €5,143, fis-sena 2012 sar €4,647, fis-sena 2017 sar €6,757 fis-sena, fis-sena 2020 sar €8,320 u baqa' hekk sallum.

»Għalhekk kif dedott mir-rapport tal-Perit Michael Lanfranco l-ammont komplessiv tal-kirja tal-fond fis-suq miftuħ mis-sena 1987 sas-sena 2020 tammonta għal-ċifra komplessiva ta' €125,625.

»Din hija inġustizzja skjaċċanti u lampanti meta ir-rikorrenti kellhom jirċievu €125,625 u effetivament irċivew tul iż-żmien €3,290 biex b'hekk huma sofrew telf ta' €122,335 li m'għandhiex tiġi qatt aċċettata f'soċjetà demokratika għax ma nżammx il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin u għalhekk hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tas-sidien *ai termini* tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea kif ripetutament ġie stabbilit minn dawn il-qrati.

»… … …

»Kif qatt jista' jkun hemm bilanċ f'dawn id-drittijiet meta s-sid qed jirċievi €209 mingħand l-inkwilina meta l-valur lokatizju tal-fond huwa llum €8,320?

»Ir-rikorrenti jippretendu illi l-kumpens li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas għal din it-tali okkupazzjoni li l-atturi kellhom jissokkombu għaliha mhux volontarjament għandha tkun kompensata b'*just satisfaction ossia* billi jirċievi d-differenza fil-kera bejn dak li suppost huwa kellu jirċievi fis-suq kieku huwa kien liberu biex huwa jikri l-fond fl-istess suq u dak li effettivament kienu qed jirċievu mingħand l-okkupanta.

»… … …

»L-esponenti jħossu illi billi huma kellhom jirċievu kera ta' €125,625, skond il-prinċipju ta' *restitutio in integrum* huma intitolati jirċievu l-istess ammont imnaqqas il-kera li ġia tħallset u *cioè* għandu jitnaqqas l-ammont ta' €3,290 bħala kera li effettivament kienet imħallsa. Din id-differenza tammonta għal €122,335.

»Għalhekk it-telf bħala danni, liema ammont, jekk jiġi diminwit minn din il-qorti … m'għandux ikun inqas minn €64,495.01, sabiex ikun jikkombaċja mal-ammont ta' danni mogħti f'kawżi oħra simili, iktar u iktar meta dan l-aħħar dawn il-qrati għollew bil-bosta l-*quantum* ta'

kumpens li qed jingħata f'kawżi ta' din ix-xorta, u dan sabiex jersqu viċin ta' dak li ilha tisħaq il-Qorti Ewropea li għandu jiġi likwidat.

»… … …

»… … il-Qorti Kostituzzjonali irreteniet fil-kawża Carmel *sive* Charles Sammut *v.* Maria Stella Dimech *et*, deċiża fis-26 ta' Mejju 2021, fuq l-insenjament ta' Cauchi *v.* Malta deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 illi d-danni li jridu jiġu ikkalkulati mhux biss għaż-żmien li kienu sidien ir-rikorrenti odjerni iżda ukoll għaż-żmien meta l-antekawża *ossia* mingħand min wirtu soffrew dik it-tali leżjoni, għalhekk għaż-żmien kollu tal-intralċ.

»… … … l-appellanti għandu jirċievi d-dannu kollu tul il-ħajja tal-ġenituri tiegħu Edoardo Stellato u Maria Lourdes Stellato, u dan għall-perijodu kollu tal-kirja minn meta Malta saret firmatarja tal-Konvenzjoni Ewropea *ossia* l-11 ta' Awwissu 1987 sal-preżentata tar-rikors odjern.

»… … …

»Għalhekk ir-rikorrent għandhu jirċievi d-dannu kollhu minnhu sofferit ta' missieru u ommu u dan *stante* illi huwa ko-eredi tagħhom flimkien ma ħutu … … …

»Dan il-kumpens għandu jitħallas *oltre* d-danni morali b'dan illi dan il-kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, *cioè* mit-28 ta' Diċembru 2020 sad-data tal-pagament effettiv.

»… … …

»… … ... l-ispejjeż kollha ta' din il-proċedura għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.«

10. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»Permezz ta' dawn il-proċeduri din il-qorti qiegħda tintalab, mill-appellant Stellato, tirriforma s-sentenza tal-ewwel qorti billi tiddikjara li l-ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-appellant ma kienx limitat biss għall-perjodu bejn Jannar 2020 u Diċembru 2020 iżda għandu jkopri l-perjodu mill-11 ta' Awwissu 1987 sal-preżentata tar-rikors promotur u *cioè* t-28 ta' Diċembru 2021, fliema perjodu r-rikorrent ma kinx la l-użufrutwarju u bil-wisq anqas is-sid tal-post unikament.

»L-esponent qiegħed jippretendi li l-kumpens mogħti lilu għandu jitla' minn disa' mitt euro għall-ammont ta' disgħa u sebgħin elf euro.

»L-appellant jitlob ukoll illi l-esponent appellat iħallas l-ispejjeż inkluż tal-perizja;

»L-esponent ma jaqbilx mal-aggravju tal-appellant *stante* li fl-essenza tiegħu dak li qiegħed jitlob l-appellant huwa li jiġi kkumpensat għall-ksur li ma ġarrabx hu hekk kif ser jiġi spjegat;

»Risposta għall-Aggravju

»Primarjament l-esponent jissottolinea illi din il-qorti għanda tiegħu in konsiderazzjoni s-segwenti tabella fejn tispjega x'sehem kellu tal-appellant Stellato matul il-perjodu 1987-2020:

	1987-09/03/2020	04/02/2020-18/12/2020	19/12/2021
Andrea Stellato	Sid ta' sest permezz ta' wirt mingħand missieru	Sar sid ta' terz permezz ta' wirt mingħand ommu	Akkwista permezz ta' kunratt ta' bejgħ mingħand ħutu sabiex sar is-sid uniku tal-propjeta'
Oħtu 1	Sid ta' sest permezz ta' wirt mingħand missierha	Saret sidt ta' terz permezz ta' wirt mingħand ommha	
Oħtu 2	Sid ta' sest permezz ta' wirt mingħand missierha	Saret sidt ta' terz permezz ta' wirt mingħand ommha	
Ommu	Sid ta' nofs u tgawdi l-użufrutt		

»… … …

»Is-sehem li hu xtara mingħand ħutu

»L-appellant donnu jippretendi illi huwa għandu jiġi kkumpensat għall-dawk l-ishma li huwa xtara mingħand ħutu fl-2020. B'dan l-argument l-appellant Stellato qiegħed jittenta jgħid illi huwa jista jixtri l-*victim status* li seta' kellhom ħutu;

»Wieħed għandu jżomm ferm f'moħħu d-distinzjoni bejn d-drittijiet ċivili u l-jeddijiet fundamentali. Il-kunċett ta' trasferiment ta' dritt litiġjuż joħroġ mill-artikoli 1469 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili. Skond l-istess artikoli, wieħed jista' jċedi jew ibigħ il-jeddijiet li hu għandu, inkluż s'intendi l-jedd litiġjuż, bi ftehim fuq il-kreditu, fuq il-jedd u fuq il-prezz. Difatti, kemm-il darba jiġri illi, fi proċeduri ċivili, issir il-leġittimazzjoni tal-atti in segwitu għal bejgħ ta' proprjetà għaliex is-sid il-ġdid ikollu l-interess ġuridiku illi jkompli b'dik il-kawża filwaqt li s-sid preċedenti ma jkollux aktar interess ikompli bl-istess;

»Madankollu, fl-ambitu ta' proċeduri kostituzzjonali, il-ġurisprudenza tgħallimna illi l-interess ġuridiku huwa ibbażat fuq dak li jissejjaħ il-*victim status* u għaldaqstant, sabiex wieħed jista' validament iressaq ilment kostituzzjonali u, jew konvenzjonali, wieħed għandu neċessarjament ikollu *victim status.* Fl kliem ieħor, wieħed għandu juri a sodisfazzjoni ta' din il-qorti illi xi att jew ommissjoni da parti l-istituzzjonijiet governattivi tal-pajjiż b'xi mod illeda d-drittijiet fundamentali tiegħu. Dan huwa element kruċjali li għandu jiġi stabbilit *ab initio*.

»Dak li qiegħed jippretendi r-rikorrenti fl-aħħar mill-aħħar huwa li peress li xtara s-sehem mill-fond allura xtara wkoll il-*victim status*. Fi kliem ieħor, hu qed jgħid illi wieħed jista' jixtri jew jittrasferixxi drittijiet fundamentali, argument li ma jsib ebda sapport fil-ġurisprudenza kostanti tal-qrati tagħna u tal-Qorti Ewropea. Id-dritt fundamentali huwa dritt personali li ma jistax jiġi trasferit minn persuna għal oħra.

»… … …

»Fuq kollox il-qrati tagħna diġà provdew li. fejn hemm akkwist permezz ta' kuntratt ta' xiri, il-perjodu li jrid jittieħed in konsiderazzjoni huwa mid-data tax-xiri, *vide* Stephen Inguanez *et v.* l-Avukat tal-Istat *et* (deċiża 02/12/21) Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u *T.S.L. Tourism Services Limited v.* Avukat tal-Istat *et* (deċiża 03/05/2022) Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali).

»Is-sehem ta' ommu

»Mill-provi in atti u proprju minn ħarsa lejn id-dikjarazzjoni *causa mortis* li ġiet ippreżentata flimkien mar-rikors promotur jidher li s-sehem ta' ommu tal-fond soġġett għall-kirja in mertu għadda għand l-appellant fl-2020 wara l-mewt ta' ommu. Imkien fl-atti ma hemm prova li l-appellant kellu xi jedd għat-tgawdija tal-fond suġġett għall-kirja in kontestazzjoni qabel ma ommu ġiet nieqsa anzi ommu kienet tgawdi hi stess il-jedd ta' użufrutt fuq l-istess fond. *Quod non est in actis non est in mundo* u għaldaqstant l-ewwel qorti kellha raġun tgħid li, qabel ma kellu it-titolu, ir-rikorrent *qua* appellant ma kellux jedd għat-tgawdija tal-fond.

»Jekk qabel il-mewt ta' ommu l-appellant ma kellux it-titolu u wisq anqas jedd li jgawdi dak is-sehem fil-proprjetà in kwistjoni, allura l-appellant ma seta' qatt fattwalment iġarrab ksur tal-jeddijiet fondamentali tiegħu *qua* propjetarju. Jekk kien hemm xi kirja li kienet 'sfurzata' fuq ir-rikorrent, din kienet mid-data li r-rikorrent kellu jedd fuq it-tgawdija tal-fond u *cioè* hekk kif il-fond iddevolva fuqu wara l-mewt ta' ommu fis-sehem li sar jappartjeni lilu u fuq il-kumplament minn meta akkwista permezz ta' xiri l-ishma li preċedentement kienu jappartjenu lill-ħutu;

»… … …

»Bla ħsara għall-premess, għandu wkoll jiġi senjalat li minn imkien fit-talbiet promossi fir-rikors kostituzzjonali ma jirriżulta li r-rikorrent hawn appellant talab lill-ewwel qorti sabiex issib ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-awtur fit-titolu tiegħu;

»Mingħajr l-ebda preġudizzju, jekk din il-qorti tersaq lil hinn minn dak li ddeċidiet l-ewwel qorti, *oltre* illi jekk ser tagħti xi kumpens non-pekunarju, dan għandha ttih skond ma jistħoqqu l-fatti odjerni, u *cioè* hi għandha tagħti biss terz tad-dannu pekunarju pretiż mill-appellant (*circa* għoxrin elf). *Di più* u tenut kont dan huwa r-rikorrent ma soffra l-ebda dannu morali.«

11. Il-konvenuta Gauci wieġbet illi l-appell jolqot il-*quantum* tad-danni, mhux min għandu jħallashom; għalhekk, safejn l-ewwel qorti ikkundannat biss lill-Avukat tal-Istat u mhux lilha, is-sentenza għandha tiġi konfermata.

12. Safejn igħid illi, bħala werriet universali ta' sehem mill-ġid tal-ġenituri tiegħu, huwa jkompli l-personalità tagħhom u jgawdi d-drittijiet li kellhom fuq dak is-sehem, l-attur appellant qiegħed igħid sew: id-*dies a quo* għall-

għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni patrimonjali m'għandux ikun meta l-attur wiret il-proprjetà iżda kif imfisser minn din il-qorti fis-sentenza tal-25 ta' Jannar 2023 *in re* <u>Godwin Montanaro *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u>[1]:

> »11. … … … Huwa biss il-kumpens non-pekunjarju li ma jintiritx. Telf pekunarju jintiret. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dawk id-danni. Ir-rikorrenti wirtu mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali billi l-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun li kieku f'dak il-patrimonju daħlet il-kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata.«

13. Il-fond kien tal-awturi tal-attur sa minn qabel it-30 t'April 1987, meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319"], u dak iż-żmien ġà kien mikri lill-konvenuta Gauci jew lill-awturi tagħha. Id-*dies a quo* għall-għanijiet ta' likwidazzjoni ta' danni pekunjarji għalhekk għandu jkun l-1 ta' Mejju 1987.

14. Safejn iżda jippretendi li "għandu dritt jitlob il-kumpens kollu li l-ġenituri tiegħu, ħutu u huwa tilfu", l-attur ma għandux raġun. Huwa wiret biss sehem minn tlieta ($^1/_3$) tal-ġid tal-ġenituri u għalhekk ġarrab biss sehem minn tlieta ($^1/_3$) tat-telf.

15. Tassew illi fid-19 ta' Diċembru 2020 l-attur kiseb sehem ħutu b'titolu ta' aljanazzjoni u mhux ta' qsim ta' wirt, iżda l-fatt illi l-fond kien soġġett għal kiri kontrollat huwa ġà rifless fil-prezz tal-akkwist u, għallinqas għall-ewwel snin wara l-akkwist, it-telf fil-kera li jġarrab l-attur huwa biżżejjed paċjut mal-prezz imnaqqas li ħallas. Bejn Diċembru 2020 u d-dħul fis-seħħ tal-

---

[1] Rik. kost. nru 118/2019; ara wkoll <u>Mario Carmelo Pace *et v.* Avukat tal-Istat *et*</u>, Kost. 30/11/2022 (rik. kost. nru 126/2021).

emendi għall-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] ma għaddiex żmien biżżejjed biex tista' tgħid illi t-tpaċija ma tibqax isseħħ.

16. Meqjusa dawn il-fatturi kollha, u meqjusa wkoll il-kriterji tal-każ ta' Cauchi[2], il-kumpens pekunjarju xieraq ikun ta' dsatax-il elf u tmien mitt euro (€19,800) kif imfisser fl-Iskeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha.

17. Meta tqis illi, sa meta ġiet nieqsa l-omm fl-2020, l-attur ma ġarrab ebda telf peress illi l-omm kellha l-użufrutt, ma huwiex il-każ li jingħata wkoll danni non-patrimonjali.

18. L-imgħaxijiet fuq id-danni patrimonjali għandhom jibdew igħaddu b'seħħ minn mit-28 t'April 2022, dakinhar tas-sentenza appellata.

19. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn illikwidat danni ta' disa' mija u euro u tnejn u għoxrin ċenteżmu (€901.22) u, minflok, tillikwida d-danni fis-somma ta' dsatax-il elf u tmien mitt euro (€19,800) bl-imgħaxijiet legali mit-28 t'April 2022); tikkonfermaha fil-bqija.

20. L-ispejjeż tal-ewwel grad iħallashom l-Avukat tal-Istat; dawk tal-appell jinqasmu hekk: żewġ ishma minn tlieta (2/3) jħallashom l-attur u s-sehem l-ieħor minn tlieta (1/3) jħallsu l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur

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

Skeda A

	Kera fis-suq	Kera kontrollat			
1987	486.00	6.60	*		
1988	729.00	9.90			
1989	729.00	9.90			
1990	729.00	39.60			
1991	729.00	39.60			
1992	1,195.00	39.60			
1993	1,195.00	39.60			
1994	1,195.00	39.60			
1995	1,195.00	39.60			
1996	1,195.00	39.60			
1997	2,134.00	39.60			
1998	2,134.00	39.60			
1999	2,134.00	39.60			
2000	2,134.00	39.60			
2001	2,134.00	39.60			
2002	2,856.00	39.60			
2003	2,856.00	39.60			
2004	2,856.00	39.60			
2005	2,856.00	39.60			
2006	2,856.00	39.60			
2007	5,143.00	39.60			
2008	5,143.00	39.60			
2009	5,143.00	39.60			
2010	5,143.00	185.00			
2011	5,143.00	185.00			
2012	4,647.00	185.00			
2013	4,647.00	197.32			
2014	4,647.00	197.32			
2015	4,647.00	197.32			
2016	4,647.00	201.39			
2017	6,757.00	201.39		-20% =	89,261.60
2018	6,757.00	201.39		-30% =	62,483.12
2019	6,757.00	209.90		naqqas	2,989.33
2020	8,029.00	209.90		Jifdal	59,493.79
	111,577.00	2,989.33		Sehem l-attur	19,831.26

* tmien xhur

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm