FIL-QORTI CIVILI PRIM' AWLA
(SEDE KOSTITUZZJONALI)

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

Illum 29 ta' Ottubru 2024

Rikors numru 53/2023

Joseph Cassar (K.I. 0382661M)
vs.
L-Avukat tal-Istat

Il-Qorti rat is-segwenti:

A. RIKORS

1. Rat ir-rikors tar-rikorrent Joseph Cassar ippreżentat fit-8 ta' Frar 2023, permezz ta' liema talab hekk:

Għaldaqstant ir-rikrorent jitlob lil din l-Onorabbli qorti, jogħġobha:

i) Tiddikjara li stante l-protezzjoni li kien joffri l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta Malta kif kien qabel ma ġie ppromulgat l-Att XXIV tas-sena 2021, saż-żmien tal-mewt tal-inkwilin Francis Gerada, ir-rikorrenti u l-antenati tiegħu ġew imċaħħda mill-pussess effettiv u jew redditu tal-fond, ossija appartament internament immarkat bin-numru wieħed (1) u li jinsab fil-livell ta' first floor formanti parti mill-blokk ta' bini aċċessibbli minn entratura komuni uffiċjalment immarkata bin-numru 8 fi Triq Vincenzo Dimech Floriana u dan kien bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll;

ii) Tagħti ordnijiet toħroġ dawk l-atti u takkorda dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq u tiżgura il-jedd fundamentali ta' proprjeta tar-rikorrenti, inkluż li tillikwida u tikkundanna l-intimat Avukat tal-Istat iħallas ammont ta' kumpens jew danni kemm ta' natura pekunarja u non-pekunarja għal

perjodu sħiħ tal-kirja, u cjoe` sal-mewt tal-inkwilin fis-sena 2014, u dan taħt dawk il-provvedimenti li jidhrilha xierqa u opportuni.

iii) Tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali;

iv) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrent ai termini tal-liġi;

v) Tikkundanna lill-intimat iħallas kumpens u danni likwidati lir-rikorrenti ai termini tal-liġi.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimat għas subizzjoni.

2. Rat ir-risposta tal-Avukat tal-Istat ippreżentata fl-24 ta' April 2023, fejn oppona għat-talbiet.

3. Rat li b'digriet tal-24 ta' April 2023, din il-Qorti diversament ippreseduta, innominat lill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi sabiex tirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni, kif ukoll il-valur lokatizju mis-sena 1987 sal-2014. (fol 201).

4. Rat li ġie ippreżentat ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi 24 ta' Mejju 2023 (fol 214), liema rapport ġie maħluf fid-19 ta' Ġunju 2024 (fol 213).

5. Rat li fl-24 ta' Ottubru 2023, l-Avukat tal-Istat ippreżenta nota bil-mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Elena Borg Costanzi (fol 234 *et sequitur*).

6. Rat lill-Perit Elena Borg Costanzi wieġbet għad-domandi tal-Avukat tal-Istat in eskussjoni fis-seduta tas-26 ta' Marzu 2024 *viva voce* (fol 244).

7. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tar-rikorrent ippreżentata fis-26 ta' Marzu 2024.

8. Rat in-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat ippreżentati fit-3 ta' Ġunju 2024.

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

10. Rat li fil-verbal tal-4 ta' Ġunju 2024, il-kawża tħalliet għas-sentenza.

B. FATTI TAL-KAŻ

11. Il-fatti tal-każ huma li r-rikorrent illum huwa proprjetarju tal-fond numru wieħed li jinsab fil-livell *first floor* formanti parti minn blokk ta' bini immarkat numru 8 fi Triq Vincenzo Dimech (ġja Triq Brittania) Floriana. Ir-rikorrent akkwista nofs indiviz tal-fond in kwistjoni mingħand missieru Nicola sive Nicholas Francis Cassar, li miet fis-17 ta' Gunju 2010, permezz ta' legat skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* u l-immissjoni fil-pussess datata 30 ta' Ottubru 2010 Dok A fol 3. Sussegwentement, ir-rikorrent akkwista nofs indiviż l-ieħor tal-imsemmi fond mingħand ommu Maria Assunta Cassar li mietet fit-2 ta' Frar 2022, permezz ta' legat u dan skont id-dikjarazzjoni *causa mortis* u immissjoni fil-pussess tal-1 ta' Awissu 2022, kif jidher f'Dok B, fol 14. Illi permezz tat-testment tas-7 ta' Lulju 2003, fol 22 tal-ġenituri tar-rikorrent, l-użufrutt tal-fond għadda għand is-superstiti fost il-ġenituri tiegħu permezz tal-legat. Inoltre, ir-rikorrent kien wiehed minn ħames aħwa eredi universali tal-ġenituri tiegħu. Minn Dok E u Dok F esebiti mar-rikors promotur, jirriżulta li l-imsemmi fond ma kienx wieħed dekontrollat ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Skond kopji tar-riċevuti tal-kera, esebit bħala Dok D mar-rikors promotur, jirriżulta li l-inkwilin Francis Gerada kien ilu jirrisjedi fl-imsemmi fond u kien iħallas il-kera, sakemm miet fis-sena 2014 u ċ-ċwievet tal-fond ġew ritornati lis-sid.

C. EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI

L-EWWEL U T-TIELET EĊĊEZZJONIJIET PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

12. Illi permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-Avukat tal-Istat sostna li r-rikorrenti irid iġib prova tat-titolu li għandu fuq il-proprjeta mertu ta' din il-kawża u jrid iġib prova tal-ftehim tal-kirja fuq il-fond in kwistjoni. Fit-tielet eccezzjoni preliminari l-Avukat tal-Istat isostni, li jkun idoneu li r-rikorrent iġib prova tal-bidla jekk kien hemm fl-indirizz tal-fond in kwistjoni.

13. Fin-nota tas-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, ġie sottolinjat li sa fejn jikkonċerna prova dwar it-titolu tar-rikorrent fuq il-fond in kwistjoni, l-Avukat tal-Istat kien sodisfatt mill-atti tal-kawża li r-rikorrent kien verament is-sid tal-fond meta nbdew il-proċeduri odjerni u fis-seduta tat-23 ta' Ottubru 2023, quddiem l-assistent

ġudizzjarju, ġie sostnut li ma kienx għad hemm kontestazzjoni f'dan ir-rigward peress li skond il-livell ta' prova meħtieġ f'azzjonijiet ta' din ix-xorta, r-rikorrenti urew b'mod sodisfaċenti li huma s-sidien attwali tal-fond in kwistjoni. Għalhekk, l-Avukat tal-Istat iddikjara li ma kienx qiegħed jinsisti aktar fuq l-ewwel eċċezzjoni tiegħu.

Għaldaqstant, il-Qorti sejra tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri dwar l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet dwar it-titolu sollevat mill-Avukat tal-Istat.

D. IT-TIENI EĊĊEZZJONI PRELIMINARI TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

14. Fit-tieni eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat isostni li r-rikorrent għandu wkoll jindika data preċiża ta' meta ġiet konċessa il-kirja u jrid iġib prova li din il-kirja kienet imħarsa bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta).

15. Fl-ewwel lok, jirriżulta mid-dokument Dok D fol 188 *et sequitur*, li Francis Gerada kien ilu jitħallas il-kera mis-snin sebgħin, liema kirja kompliet matul is-snin sas-sena 2014 meta miet. Din hija prova li kienet titħallas il-kera direttament lis-sid tal-fond in kwistjoni; li l-kera dejjem ġiet aċċettata; li din ir-relazzjoni lokatizja pperdurat matul is-snin; u li din ir-relazzjoni lokatizja kien ilha għaddejja snin sa minn qabel is-sena 1995 u b'hekk regolata mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Inoltre, jirriżulta wkoll mid-dokumenti Dok E u Dok F annessi mar-rikors promotur li l-fond in kwistjoni qatt ma ġie dekontrollat ai termini tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

Konsegwentement, in vista tas-suespost, il-Qorti sejra tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward.

E. IL-KUNSIDERAZZJONIJIET TA' DIN IL-QORTI FIR-RIGWARD TAT-TALBIET TAR-RIKORRENT U L-KUMPLAMENT TAL-EĊĊEZZJONIJIET TAL-AVUKAT TAL-ISTAT

17. Permezz ta' dan il-każ, ir-rikorrent qiegħed jilmenta li bil-kontinwà okkupazzjoni tal-fond mertu ta' dan il-każ, permezz tal-

protezzjoni li joffri l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta qabel ma ġie ppromulgat l-Att XXIV tal-2021 saż-żmien tal-mewt tal-inkwilin Francis Gerada, ir-rikorrent u l-antenati tiegħu ġew imċaħħda mill-pussess effettiv jew redditu tal-fond in kwistjoni bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Konsegwentement, qed jintalab li jiġi likwidat kumpens ta' danni pekunarji u non-pekunarji.

18. L-Avukat tal-Istat, fi ftit kliem sostna li ir-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodu qabel ma huwa kellu titolu fuq il-proprjeta in kwistjoni. Ġie sostnut li il-legatarju ma jidħolx fiż-żarbun tal-awtur tiegħu, u b'hekk l-ilment kostituzzjonali tal-legatarju jista' jiġi kkunsidrat biss minn meta l-legat għandu jiġi imess fil-pussess tal-fond in kwistjoni. Inoltre, ġie sostnut li sa fejn l-ilment jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. Ġie sostnut ukoll, li bl-emendi li saru matul iż-żminijiet, għandu jiġi rikonoxxut li l-pożizzjoni tar-rikorrent u l-ante kawża tiegħu, tjiebet matul is-snin minn dakinhar li saret il-kirja. Saħaq ukoll, li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrent ma jistax jilmenta aktar mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dwar kumpens u danni non-pekunarji, ġie mistqarr li danni morali ma jintirtux, u b'hekk semmai ir-rikorrent jista' jitlob kumpens minn meta sar propjetarju hu biss u fil-konfront tiegħu biss.

L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319)

19. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni jipprovdi hekk:

> 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 b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrollaw l-użu ta' proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.

20. Dan l-artikolu u l-applikazzjoni tiegħu fi kwistjonijiet ta' allegat ksur ta' dritt fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà minn ċittadin privat, ġie trattat mill-Qrati Maltin kif ukoll mill-QEDB f'diversi każijiet, inkluż każ **Agnes Gera de Petri Testaferrata vs Avukat Ġenerali et** deċiż fit- 28 ta' Mejju 2019.[1]

21. L-Avukat tal-Istat fl-eċċezzjonijiet u fis-sottomissjonijiet tiegħu, issottometta li l-liġijiet li qed jilmenta minnhom ir-rikorrent jikkostitwixxu kontroll fl-użu tal-proprjetà, iżda dawn il-miżuri ma jammontawx għal teħid jew espropjazzjoni ta' proprjeta peress li minkejja l-fatt li l-kirja tinsab protetta bil-liġi, it-titolu tal-propjetà baqa' f'idejn ir-rikorrent.

22. Mill-affidavit ta' Dione Cassar jirriżulta li l-imsemmi fond mertu tal-vertenza odjerna kien ilu mikri lil Francis Gerada sa mis-sena 1957. In sostenn għal din it-teżi l-attur preżenta kopja tal-ircevuti tal-

---

[1] Skont is-sentenzi tal-Qorti ta' Strasburgu: Article 1 of Protocol No.1 comprises three distinct rules: the first rule, set out in the first sentence of the first paragraph, is of general nature and enunciates the principle of the peaceful enjoyment of property; the second rule, contained in the second sentence of the first paragraph, covers deprivation of possessions and subjects it to certain conditions; the third rule stated in the second paragraph, recognises that the contracting states are entitled *inter alia*, to control the use of property in accordance with the general interest. The three rules are not however, distinct in the sense of being unconnected. The second and third rules are concerned with particular instances of interference with the right to peaceful enjoyment to property and should therefore be construed in the light of the general principle enunciated in the first rule (see among other authorities **James and Others vs The United Kingdom**, 21 February 1986, § 37, Series A no. § 98; **Beyeler vs Italy** (GC) no. 33202/96, 98 ECHR 2000-1; **Saliba vs Malta**, no. 4251/02, § 31, 8 November 2005).

Ġie deċiż u diversi drabi ritenut li:

> Rent control schemes and restrictions on the right to terminate a tenenant's lease constitute control of the use of property within the meaning of the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1. it follows that the case should be examined under the second paragraph of Article 1 of Protocol no.1 (Ara **Hutten-Czapska vs Poland** (GC) no. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, u **Bitto & others vs Slovakia** no. 30255/09, § 101, 28 January 2014).
>
> Skont dan l-artikolu kwalsiasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipju ta' (i) il-legalità, (ii) għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) bilanċ ġust.
>
> Illi f'dan il-każ ir-rikorrenti mhux qed jikkontestaw il-legalità tal-Kapitolu 69 u l-emendi tal-2009, u lanqas il-leġittimità tal-iskop tal-liġi imma prinċipalment l-ilment huwa dwar in-nuqqas ta' bilanċ bejn l-interess ġenerali u d-dritt tas-sid fit-tgawdija tal-possedimenti tiegħu.
>
> Hu evidenti li f'dan il-każ l-interess pubbliku mhuwiex immirat, at securing the social welfare of tenants or preventing homelessness (Ara kazijeit **Attard Cassar vs Malta u Bradshaw vs Malta**). Pero ġie deċiż ukoll li rent regulation to preserve the economic viability of commercial enterprises in the interest of both those enterprises and the consumer, was also in the general interest (Ara **G vs Austria** no. 12484/86, Com. Dec. 7 June 1990). Għalhekk il-prinċipji fuq stabbiliti dwar l-artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll ma japplikawx bl-istess mod fil-każ ta' social housing u azjendi kummerċjali (Ara **Bradshaw vs Malta** § 77). Din id-differenza ser tittieħed in konsiderazzjoni meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens li jista' jkun dovut lir-rikorrenti għall-ksur tad-drittijiet tagħha.

kera f'Dok D, a fol 188 *et sequitur*, minn fejn jirriżulta li l-lokazzjoni favur Gerada kienet teżisti żgur mill-1 t'Awissu 1957 il-quddiem u l-kera li kienet titħallas mas-snin. Kif premess fir-rikors ġuramentat fil-ħames premessa u ribadit fl-affidavit ta' Dione Cassar, il-fond in kwistjoni ilu ġie vakat fis-sena 2014, wara l-mewt tal-inkwilin.

23. L-ilment prinċipali tar-rikorrent jirrigwarda r-relazzjoni lokatizja forzata li kompliet għal diversi snin, b'kera ferm baxxa, b'mod li l-aventi kawża tar-rikorrent matul is-snin passati ma kinux qed jipperċepixxu kera kif xieraq skond il-valur lokatizju. L-ilment prinċipali jirrigwarda l-fatt li bil-Liġi tal-Kera fit-termini tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta is-sid kien ġie mċaħħad mit-tgawdija ta' ħwejġu b'mod forzat minħabba li l-istess Liġi kienet timponi fuqu tiġdid tal-kera għall-inkwilin partikolari, b'kera li kien iffissat f'rati baxxi ħafna li ma kienux jersqu qrib kemm kellu jkun l-ammont ta' kera li kellu jitħallas fuq is-suq miftuħ. Dan allura ħoloq sproporzjon bejn il-jeddijiet tas-sid meta mqabla ma dawk goduti mill-inkwilin a skapitu tal-istess sid. Għaldaqstant, ir-rikorrent jissottometti li hu u l-antekawża tiegħu, ġew spussessati mid-dritt ta' użu tal-proprjetà *de quo*, u għalhekk ġew assoġġettati għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin għal perjodu li damet din il-lokazzjoni matul il-medda tas-snin kollha sal-mewt tal-inkwilin fl-2014.

24. Ir-rikorrent issottometta wkoll li bejn l-1987 u l-2014, hu u l-ante kawża tiegħu – li kienu l-ġenituri tiegħu - ġabru b'kollox ċirka tlett elef u disa' mitt Ewro €3900 fi ħlasijiet bħala kera mingħand l-inkwilin Francis Gerada. Ir-rikorrent spjega wkoll fid-dettal kif il-kera kienet għoliet minn żmien għal żmien, fejn fil-kopja tal-ktieb tal-kera eżebit a fol 188 hemm indikat li l-kera bejn l-1 t'Awissu 1957 u t-30 t'April 1970 kienet tammonta għal ħmistax il-Lira fis-sena u li din ġiet miżjuda għal wieħed u għoxrin Lira b'effett mill-1 ta' Mejju 1970 il-quddiem sakemm reġgħet żdiedet għal tmienja u erbgħin Lira Maltija ċirka mija u tnax il-Ewro (€112) fis-sena b'effett mill-1 t'Ottubru 1975 u baqgħet hekk sal-31 ta' Diċembru 2009. Mill-1 ta' Jannar 2010 jirriżulta li l-kera żdiedet għal mija ħamsa u tmenin Euro (€185) fis-sena sakemm a fol 194 hemm indikat li mill-1 t'April 2013 il-kera żdiedet għal mitejn euro (€200) fis-sena u baqgħet hekk sakemm miet Francis Gerada fl-4 ta' Diċembru 2014. Dawn il fatti jinsabu wkoll ikkonfermati fl-affidavit ta' Dione Cassar, a fol 212.

25. Dan juri li matul is-snin kien hemm awment tal-kera iżda l-awment kien ferm il bogħod mill-valur lokatizju fis-suq ikkonstatat mill-perit tekniku f'dan il-każ. Għaldaqstant, ir-rikorrent qed isostni li

l-fatt li l-kera ġiet awmentata bi ftit matul is-snin, ma jfissirx li ma kienx hemm leżjoni ta' dritt fundamentali a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll. Il-QEDB ukoll kellha diversi okkażjonijiet tesplora dan il-kunċett ta sproporzjon u nuqqas ta' bilanċ ġust fil-Liġi fejn fil-każ **James vs. United Kingdom** deċiż fis-sena 1986, ingħad illi:

> ....a deprivation of property for no reason other than to confer a private benefit on a private property cannot be in the public interest.[2]

26. Din il-linja ta' ħsieb tar-rikorrent issib konfort fil-ġurisprudenza Maltija. Infatti, fil-każ **Emanuel Bezzina et vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-30 ta' Mejju 2019, il-Qorti għamlet riassunt tal-isfond leġiżlattiv li wassal għal promulgazzjoni tal-Ordinanza XXI tal-1931 li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini, illum il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u fejn ikkonkludiet li għalkemm l-introduzzjoni tal-Kapitolu 69 kellu għan leġittimu, il-provvedimenti tal-liġi li kienu jirregolaw it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni biż-żamma ta' kera baxx kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tas-sidien stante li kienet tirriżulta minnhom nuqqas ta' proporzjonalità, inter alia, bejn il-valur lokatizju attwali tal-fond u l-kera stabbilita mill-istess liġi.[3]

27. Inoltre, ir-rikorrent irrefera wkoll għall-Att X tal-2009 u għall-operazzjoni tal-Liġijiet viġenti fis-sens li ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, peress li l-kera pagabbli a tenur tal-Liġijiet ma kinitx qed tirrifletti il-valur fis-suq u lanqas il-valur lokatizju

---

[2] Ara wkoll **Bramelid vs Sweden** deċiża mill-QEDB fl-1979.

[3] Intqal:

> Jibqa' fatt li jekk dak iż-żmien is-sid ried jieħu xi gwadann mill-propjetà tiegħu, kien ta' bilfors kostrett jottempera ruħu mal-liġi viġenti fiż-żmien għar- rigward il-kera. Żgur illi fl-1993, ma setax ikun prevedibbli bdil fis-suq jew fil-liġi. Din il-qorti tgħid illi kienu x'kienu ċ-ċirkostanzi tal-każ meta s-sidien krew il-post, u għad li kienu jafu il kirja kienet sejra tispiċċa regolata bil-Kapitolu 69 b'daqshekk ma jfissirx li bl-applikazzjoni ta' dik il-liġi fir-realtajiet tas-soċjeta Maltija, il-qagħda tagħhom bħala sidien kienet ben tutelata. Fil-każ tar-rikorrenti, l-aċċettazzjoni da parti tagħhom tal-fatt tal-kirja m' għandhiex tiftiehem jew testendi sabiex tfisser illi ma kienx hemm vjolazzjoni tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni. L-istat ta' nuqqas ta' għażla kienet realtà fil-pajjiż li baqa' jippersisti anke fi żminijiet reċenti. L-iżvolta ġiet mis-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali u tal-ECHR fejn kien dikjarat illi l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera jiksru l-jeddijiet fondamentali tas-sidien.
>
> Jirriżulta għalhekk, illi il-kirja tal-fond *de quo*, kienet imġedda *ope leġis* b'mod u manjiera illi s-sid kien kostrett a suo malgrado li joqgħod għal dak ir-reġim ta' dritt ċertament favorevoli għalih, anke li kieku ntalab awment fil-kera l-liġi ma kinitx tipprovdi għall-kondizzjonijiet biex eventwali awment ikun tassew reali u ġust. Għalhekk, ir-rikorrent u l-awturi tagħhom ma kellhomx rimedji effettivi.

Ara wkoll is-sentenza ta' din il-Qorti diversament ippreseduta tat-30 ta' Mejju 2018, fil-kawża fl-ismijiet **David Pulliċino et vs. L-Avukat Ġenerali et** fejn intqal li Il-fatt waħdu li sid jipprova jikseb l-akbar ġid minn sitwazzjoni legali li tikkundizzjonah, ma jfissirx b'daqshekk li jkun qabel ma dik il-qagħda u warrab kull ilment li jista' għandu dwar iċ-ċaħda jew l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu minħabba f' liġi bħal dik jew illi r-rinunzja għall-jedd li jitlob rimedju. (Ara **Robert Galea vs. Avukat Ġenerali et** deċiża fis-7 ta' Frar 2017).

tal-proprjetà in kwistjoni. Dan kien rifless meta f'dan il-każ, għal medda ta' 27 sena - bejn l-1987 u l-2014 - tħallas l-ammont ta' ċirka tlett elef u disa' mitt Euro (€3900) filwaqt li l-espert tekniku stmat il-valur sħiħ tal-kera tal-imsemmi fond bejn is-sena 1987 u s-sena 2014 għal total ta' mija erbatax il-elf u sitt mitt Euro (€114,600). B'hekk ir-rikorrent qed isostni li hu u l-antenati tiegħu ġew ippreġudikati b'mod eċċessiv u sproporzjonat. Anzi minkejja l-iżviluppi li seħħew fil-Liġi Maltija bejn l-2009 u l-2010, f'dak li għandu x'jaqsam il-kirijiet li kienu suġġetti għall-kontroll maħluqa bil-Liġijiet speċjali tal-Kera, għalkemm tejbu bi ftit il-qagħda tas-sidien tal-kera, tali żviluppi legali xorta waħda ħallew kuntrast qawwi bejn iż-żidiet statutorji u l-valur tal-kera fis-suq miftuħ. F'dan il-kuntest, wieħed jista' jara wkoll il-kawża deċiża mill-QEDB fl-ismijiet **Aquilina vs. Malta** (40246/18) deċiża fid-9 ta' Ġunju 2020.[4]

28. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huwa mibni fuq tliet prinċipji:

(i) Għandu jkun hemm it-tgawdija paċifika tal-propjetà;
(ii) Il-privazzjoni minn possedimenti hija soġġetta għall-kondizzjonijiet; u
(iii) l-Istat għandu l-jedd illi jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali.

29. Dawn it-tliet prinċipji, għalkemm distinti minn xulxin huma relatati peress li l-aħħar tnejn, jitrattaw sitwazzjonijiet partikolari ta' ndħil fid-dritt tal-kunċett paċifiku tal-propjetà, u għalhekk iridu jinftiehmu fid-dawl tal-prinċipju ġenerali espost fl-ewwel prinċipju.

30. Ġie ritenut li kwalsijasi interferenza trid tkun kompatibbli mal-prinċipji (i) tal-legalità, (ii) tal-għan leġittimu fl-interess ġenerali, u (iii) tal-bilanċ ġust filwaqt li jrid jinżamm proporzjon raġonevoli bejn il-meżżi użati u l-għan persegwit mill-Istat sabiex jikkontrolla l-użu tal-propjeta ta' l-individwu. Dan il-proporzjon isib il-qofol tiegħu fil-prinċipju tal-bilanċ xieraq li għandu jinżamm bejn esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunità, u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali ta' l-individwu. Għalhekk, din il-qorti jeħtiġilha tistħarreġ

[4] However, the court has already held that the 2009 and 2010 amendments affecting different controlled rent regimes had only slightly improved the situation of landlords and such rents remained in stark contrast with the market values of the property.......(See, for example, **Anthony Aquilina vs Malta** no. 3851/12, 63, 11 December 2014; **Montanaro Gauci &Others vs Malta**, 31454/12, 54-55, 30 August 2016; and **Zammit and Attard Cassar**, cited above 62.

jekk bħala konsegwenza tali ndħil mill-Istat u l-individwu kellux iġarrab piż eċċessiv u sproporzjonat.

31. Referibbilment għall-eċċezzjoni u sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat li l-Istat għandu kull jedd sabiex jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa fl-interess ġenerali, din il-Qorti jidhrilha li mhux ikkontestat li l-Istat għandu din id-diskrezzjoni u li l-għan kien leġittimu. Iżda l-każ in eżami ma jittrattax teħid forzuż ta' propjetà iżda **<u>l-kontroll fl-użu</u>** tal-proprjetà. B’hekk din il-protezzjoni fl-estent ta' interess ġenerali, xorta waħda ma tikkreax il-bilanċ u l-proporzjonalità meħtieġa bejn l-interessi tas-sid u dak ta’ l-inkwilin.

32. Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera fejn l-artikolu 1531C tal-Kapitolu 16 ġie jgħid hekk:

> 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-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010, għandha fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin Ewro €185 fis-sena, titla' għal dan l-ammont.
>
> Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija, ħamsa u tmenin Ewro €185 fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.
>
> 2. F'kull każ imsemmi fis-subartikolu wieħed ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali ċaqliq għall-mod li bih tkun żied li l-liġi tal-inflazzjoni skond l-artikolu 13 tal-Ordinanza li tneħħi l-kontroll tad-djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-ewwel ta' Jannar 2013;
>
> B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar 2010, aktar minn €185 fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju 1995, il-partijiet ikunu qablu fuq metodu taż-żieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar 2010, iż-żidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ.

33. Dan ifisser li l-ante kawża tar-rikorrent kienu marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu l-kirja fit-termini ta' dak provdut bl-artikolu 3 tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li jgħid preċiżament hekk:

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

34. Fl-appell **Vincent Curmi noe et vs. Avukat Ġenerali et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fl- 24 ta' Ġunju 2016 intqal:

> Fir-rigward, din il-qorti tosserva illi il-miżura leġiżlattiva tal-istat li tirregola l-użu tal-proprjeta tar-rikorrenti tissodisfa r-rekwiżit tal-legalità, stante li toħroġ mil-liġi u preċiżament id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69. Huwa paċifiku wkoll, li il-miżura għandha għan leġittimu in kwantu dawk id-dispożizzjonijiet huma intiżi sabiex jipprovdu għall-akkomodazzjoni soċjali fejn l-istati membri għandhom marġni ta' diskrezzjoni wiesgħa, iżda mill-banda jirriżulta manifest li hemm ksur tal-prinċipju ta' proporzjonalità meta naxxenti mid-differenza kbira li teżisti bejn l-ammont ta' kera perċepit mir-rikorrenti ta' €4,277.80, fis-sena u min-naħa l-oħra l-valur lokatizju fis-suq ħieles l-ammont annwu ta' €159,350, kif stabbilit mill-perit tekniku. Għaldaqstant, din il-qorti taqbel mal-konklużjoni raġġunata mill-ewwel qorti li din id-diskrepanza fil-kera perċepita mir-rikorrenti skont il-ftehim lokatizju, Liema kerha tinsab protetta bil-liġi speċjali tal-kera fuq indikata, u dik potenzjalment perċepibbli fis-suq ħieles jimponu fuq ir-rikorrenti piż eċċessiv u sproporzjonat. Dan joħloq żbilanċ inġust u manifest bejn l-interessi tas-soċjetà in ġenerali u d-dritt tal-propjetà tar-rikorrenti.
>
> Rigward l-emendi bl-Att X tas-sena 2009 din il-qorti tosserva li dawn l-emendi għall-Kodiċi Ċivili ma jistgħux ikunu ta' konfort ta' sitwazzjoni tar-rikorrenti, in kwantu dawn ilhom żmien twil jissubixxu l-leżjoni ta' dritt fundamentali tagħhom...........

35. Għalkemm l-Istat għandu dover li jintervjeni biex jassigura abitazzjoni deċenti lil min ma jistax ikollu bil-mezzi tiegħu stess, mill-banda l-oħra l-Istat ma jistax jimla' dan il-vojt a skapitu u bi ħsara tal-jeddijiet ta' dawk li jkollhom proprjeta stabbli. Dawn il-persuni abbjenti ma jistgħux jiġi ipprivati mill-użu liberu tal-propjetà tagħhom, billi jiġu mġegħla jġeddu lokazzjonijiet b'mod indeterminat jew għal snin twal u fil-frattemp ikunu soġġetti li jirċievi kera baxxa ferm meta mqabbla ma dik li l-istabbli tagħhom ikun jista' jġib fis-suq miftuħ. Dan ikun jammonta għal ksur tad-dritt fundamentali taħt l-Artikolu Wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

36. Fil-każ in eżami, din il-Qorti għandha quddiemha kemm tiswa l-proprjetà kif ukoll il-valur lokatizju tagħha, u kemm kienet qed titħallas kera matul is-snin. Madankollu, xorta jrid jiġi analizzat jekk hemmx diskrepanza kbira bejn il-kera xieraq u l-kera li qed jirċievu r-rikorrenti.

37. Din il-Qorti sejra toqgħod fuq il-komputazzjonijiet u l-valuri stmati mill-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, li tat il-valuri lokatizji annwali għad-diversi snin kif elenkati fir-rapport tagħha, fol 226. Il-valur lokatizju annwali tal-fond in kwistjoni, mertu ta' din il-vertenza,

ġie stmat fis-sena 2014 fl-ammont ta' tmint elef u ħames mitt Euro (€ 8500), meta l-aħħar kera li tħallset fis-sena 2014 kienet ta' mitejn Euro (200) fis-sena.

38. Kif sewwa issottometta ir-rikorrent fis-sottomissjonijiet, il-kera imħallas lill-aventi kawża tiegħu kien ferm anqas mill-valur lokatizju fis-suq. Dan kien allura jirrifletti sproporzjon eċċessiv bejn il-jeddijiet tas-sid u l-inkwilin.

39. Din il-Qorti tqis li l-aventi kawża tar-rikorrent ġarbu ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom kif imħarsa taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea billi kienu kostretti li jġorru piż sproporzjonat u inġust li jiġġustifika l-ilment ta' ksur ta' drittijiet fundamentali kif protetti bl-Ewwel Artiklu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

It-titolari tal-ilment u l-parametri temporali li fihom l-ilment jista' jiġi kunsidrat

40. Marbut ma dan il-Qorti trid tistħarreġ dak eċċepit mill-Avukat tal-Istat b'rabta mar-raba' u l-ħames eċċezzjonijiet tiegħu.

41. Ir-rikorrent f'dan il-każ jagħmel il-kawża f'ismu, kif jgħid fl-ewwel premessa tar-rikors promotur bħala l-proprjetarju assolut tal-fond de quo. Huwa jispjega li sar proprjetarju ta' nofs (1/2) indiviż ta' dan il-fond mal-mewt ta' missieru fis-17 ta' Ġunju 2010 u sussegwentement sar ukoll proprjetarju tan-nofs (1/2) indiviż l-ieħor mal-mwet t'ommu fit-2 ta' Frar 2022. Huwa għalhekk qiegħed jibbaża l-jedd tiegħu li jħarrek lill-Istat fil-vesti tiegħu tas-suċċessur fid-dritt tal-ġenituri tiegħu bħala l-aventi kawża tiegħu kwantu għall-ksur tal-jeddijiet tal-bniedem sofferti minnhom sa mit-30 t'April 1987, kif ukoll f'ismu proprju sal-mewt tal-inkwilin ġaladarba huwa kien tħalla l-fond in kwistjoni b'titolu ta' pre-legat – biex b'hekk kwalunkwe jedd ta' kumpens kellu jiddevolvi interament fuqu bħala l-pre-legatarju tal-imsemmi fond.

42. L-Avukat tal-Istat mill-banda l-oħra joġġezzjona għall-fatt li r-rikorrent jivvanta pretensjoni ta' ksur tal-jeddijiet tal-bniedem tal-aventi kawża minnu. Isostni li jekk xejn ir-rikorrent setgħa jressaq ilment kostituzzjonali minn meta huwa wiret is-sehem ta' missieru b'titolu ta' legat mid-data tal-immissjoni fil-pussess li seħħet fit-30

t'Ottubru 2010 sad-data tal-mewt tal-inkwilin fl-4 ta' Diċembru 2014. Iżda f'każ li din il-Qorti ma tagħtihx raġun, għal massimu, l-Avukat tal-Istat in subsidium isostni li bejn it-30 t'April 1987 sal-4 ta' Diċembru 2014 huwa kellu jedd għal nofs (1/2) indiviż u parti waħda minn ħamsa (1/5) fuq in-nofs indiviż l-ieħor in kwantu huwa kien werriet t'ommu mal-erba' l-aħwa l-oħra li kienu istitwiti bħala eredi universali tagħha.

43. Din il-Qorti taqbel ma parti biss minn dawn il-linji ta' ħsieb taż-żewġ partijiet kif sejjer jingħad.

44. Il-ġurisprudenza reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, tgħid li jistgħu jiġu akkordati danni u kumpens anteċedenti għal meta ir-rikorrenti ikunu wirtu, għaliex ikunu daħlu fiż-żarbun legali tat-testatur, u ċjoe`, tal-aventi kawża fit-titolu.[5] Dan japplika sakemm l-individwu jkun ottjena l-proprjetà permezz ta' wirt, bħala suċċessur universali, u mhux akkwista b'donazzjoni jew kuntratt ta' bejgħ. F'dan il-każ ir-rikorrent jippretendi li għandu d-dritt jazzjona lill-Istat għal kumpens minħabba ksur tal-jeddijiet tal-bniedem minħabba li huwa pre-legatarju tal-fond de quo. Dan it-titolu waħdu pero, fil-fehma tal-Qorti mhux biżżejjed biex jeradika fih dan id-dritt.

45. Issa fil-każ in eżami, is-sitwazzjoni hija li mal-mewt ta' missieru fis-17 ta' Ġunju 2010, ir-rikorrent wiret is-sehem ta' nofs (1/2) indiviż ta' dan l-istabbli b'titolu ta' pre-legat. Iżda dan is-sehem ta' nofs (1/2) indiviż ta' dan l-istabbli kien suġġett għall-jedd tal-użufrutt favur Maria Assunta Cassar. Maria Assunta Cassar għalhekk kienet sidt in-nofs (1/2) indiviż ta' dan l-istabbli bi dritt proprju bħala sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti flimkien mad-de cuius żewġha filwaqt li kienet ukoll użufruttwarja fuq in-nofs (1/2) indiviż l-ieħor tal-istess stabbli u liema użufrutt imħolli lilha b'legat mill-istess de cuius żewġha. Maria Assunta Cassar mietet fit-2 ta' Frar 2022. B'hekk fid-data tal-mewt tal-inkwilin Francis Gerada fl-4 ta' Diċembru 2014, Maria Assunta Cassar kienet għadha sidt in-nofs (1/2) indiviż ta' dan l-istabbli u użufruttwarja fuq in-nofs (1/2) indiviż l-ieħor tal-istess stabbli. In definittiva, sat-tmiem tal-lokazzjoni, hija kienet dik li kellha l-jedd li tipperċepixxi l-frottijiet kollha ġenerati minn dan l-istabbli u allura l-frottijiet naturali, ċivili u industrijali – inkluż allura l-kera –

[5] Ara **Rita Falzon vs. Dun Saverin Cutajar et** deċiża mil-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022, **Erika Gollcher et vs. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Jannar 2022; **Carmel Sammut vs. Maria Stella Dimech** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju 2021; **Franco Buttigieg and Others vs. Malta** QEDB deċiża fil-11 ta' Diċembru 2018, u **Amato Gauci vs. Malta** QEDB deċiża fil-15 ta' Settembru 2009.

indipendentement mill-fatt li bil-mewt ta' żewġha r-rikorrent kien issa titolari ta' nofs (1/2) indiviż tan-nuda proprejta tal-istess stabbli.

46. Kif ġie mistqarr fl-appell fl-ismijiet **Dr Aldo Fiorini; Concetta D'Amato; Amanda Mahoney; Lydia Fiorini; Claudette Bundy vs. L-Avukat tal-Istat; Carmel Galea għal kull interess li jista' jkollu** deċiż fis-7 t'Ottubru 2024:

> L-użufrutt huwa ius in re u għalhekk id-drittijiet tal-użufruttwarju huma erga omnes, tant illi "l-użufruttwarju jista' jeżerċita kull azzjoni reali li l-liġi tagħti lis-sid" (art. 348 Kod. Ċiv.). Il-liġi tgħid ukoll illi "l-użufruttwarju għandu jedd għal kull xorta ta' frottijiet, sew naturali, industrjali, jew ċivili, illi tista' tagħti l-ħaġa li tagħha jkollu l-użufrutt" (art. 332 Kod. Ċiv.) li jfisser illi l-kera jmiss lill-użufruttwarju, mhux lis-sid, u għalhekk huwa ħażin ukoll dak li qalet l-ewwel qorti illi "n-numru ta' terzi li qegħdin igawdu l-użufrutt tal-fond huwa irrelevanti ai fini ta' prova ta' titolu tar-rikorrenti". Li hu relevanti għall-għanijiet ta' din il-kawża ma huwiex jekk l-atturi għandhomx titolu ta' proprjetà iżda jekk għandhomx titolu li jagħtihom jedd li jitħallsu il-kera. Ladarba ntwera li l-atturi huma biss nudi proprjetarji, ma għandhomx dak il-jedd.
>
> 26. Konsegwenza ta' dan huwa illi, ladarba l-atturi Claudette Bundy u Lydia Fiorini ma għandhom ebda jedd għall-kera, mela ma ġarrbu ebda telf billi l-kera kien anqas milli kellu jkun, u ma ġarrbu ebda ksur tal-jedd għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom.

47. B'hekk wara l-mewt ta' missier ir-rikorrent, minkejja li huwa wiret b'titolu ta' pre-legat is-sehem ta' nofs indiviż tas-sehem ta' missieru mill-fond de quo, jibqa' l-fatt li dak is-sehem kien f'nuda proprieta in kwantu kien suġġett għal-legat tal-użufrutt favur t'ommu. Allura jekk sad-data tal-mewt ta' missieru fis-17 ta' Ġunju 2010 dan il-jedd tal-kera tal-fond de quo kien jappartjeni għal ommu u missieru ndaqs, minn dik id-data l-quddiem, dak il-jedd issa ġie jappartjeni lill-ommu biss – minħabba li kienet titolari ta' nofs (1/2) indiviż bi dritt ta' sehemha mill-komunjoni tal-akkwisti ġja eżistenti mad-defunt żewġha u l-użufrutt fuq in-nofs indiviż l-ieħor b'titolu ta' legat.

48. Il-fatt li r-rikorrent kien titolari tan-nuda proprjeta fuq nofs indiviż tal-fond ma jtiħx jedd li jipperċepixxi kera u konsegwentement l-anqas jedd li jipperċepixxi kumpens sempliċiment għaliex huwa pre-legatarju tan-nuda proprjeta fuq nofs indiviż ta' dak il-fond.

49. Inoltre, skont l-artikolu 732(1) tal-Kodiċi Ċivili jekk qabel it-testment, jew wara, il-ħaġa mħollija legat tkun ġiet imgħobbija b'użufrutt, b'renta, jew b'piż ieħor perpetwu jew temporanju, il-

legatarju jeħodha bil-piż li jkun hemm fuqha. B'hekk ir-rikorrent jiġi li ġaladarba l-jedd tal-pre-legat tiegħu huwa suġġett għall-użufrutt favur ommu, huwa ried jieħu dak il-pre-legat kif suġġett għal dak il-piż li kien hemm fuqu.

50. Ommu baqgħet ħajja sat-2 ta' Frar 2022, u għalhekk ferm wara li ġie nieqes l-inkwilin fl-4 ta' Diċembru 2014. Fid-data tal-mewt ta' meta allura spiċċat il-lokazzjoni, r-rikorrent ma kellux jedd li jirreklama l-jedd għall-kera fuq il-fond, anke jekk kien nuda proprjetarju ta' nofsu.

51. Biss ġara wkoll pero li r-rikorrent kien wieħed mill-werrieta ta' missieru u ta' ommu, kif jirriżulta mill-aħħar testment magħmul minnhom unica charta fis-7 ta' Lulju 2003 fil-10:45. Huwa għalhekk jiġi li fil-kwalita tiegħu ta' werriet flimkien ma ħutu l-oħra daħal fiż-żarbun legali kemm ta' missieru u sussegwentement anke dak ta' ommu meta ġew neqsin it-tnejn. Huwa jiġi li wiret id-"dannu" tagħhom meta l-patrimonju tagħhom kien ġie affettwat ħażin minħabba li ma setgħux igawdu l-proprjeta tagħhom liberament minħabba l-Liġijiet Speċjali tal-Kera kif kienu dak iż-żmien. Issa huwa jiġi li wiret dan id-dannu mhux daqstant għaliex kien pre-legatarju, iżda għax kien werriet kemm ta' missieru kif ukoll t'ommu. Wara l-mewt ta' missieru, ġaladarba d-dritt li tipperċepixxi l-kera kollha fuq il-fond de quo għadda għand ommu b'titolu ta użufrutt, il-jeddijiet ta' nuda proprjeta tiegħu ma ġewx mittiefsa. Kien id-dritt t'ommu li tgawdi l-*ius in re* tagħha ta' sid ta' nofs indiviż u t'użufruttwarja fuq ir-rimanenti li ġie affettwat. Huwa għalhekk ommu li fil-perjodu bejn id-data tal-mewt ta' missieru u d-data tal-mewt tal-inkwilin bagħtiet id-"dannu" li għalih jista' jiġi azzjonat l-Istat f'din is-sede. U r-rikorrent allura jiġi li għandu l-jedd li jipproponi din il-kawża mhux daqstant għaliex huwa n-nuda proprjetarju ta' nofs indiviż tal-fond de quo, iżda għaliex huwa wieħed mill-ħames werrieta ta' dan il-jedd li kien appartenenti lill-missieru u lill-ommu kif intqal iżjed il-fuq.

52. Jikkonsegwi għalhekk li r-rikorrent għandu jedd jazzjona lill-Istat, kif fil-fatt għamel, u li jottjeni dikjarazzjoni li – fil-vesti tiegħu ta' werriet ta' missieru u ommu - d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta tagħhom ġie leż kif intqal iżjed il-fuq.

Għalhekk, l-ewwel talba tar-rikorrent għal dak li jirrigwarda l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, sejra tiġi milqugħa filwaqt li l-Qorti serja tiċħad in parti r-raba', l-ħames u s-

seba’ eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet mistqarra iżjed il-fuq, kif ukoll tiċħad is-sitt, is-seba’, it-tmien, id-disa' u l-għaxar, erbatax u ħmistax-il eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.

Intant referibbilment għall-ħdax, tnax u tlettax il-eċċezzjoni preliminari dwar l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, din il-Qorti tagħmel referenza għal dak li jingħad fit-tmien premessa tar-rikors promotur, u kif ukoll għall-fatt li fl-ewwel talba, l-ilment tar-rikorrent għall-protezzjoni li kien joffri l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif kien qabel ma ġie ppromulgat l-Att XXIV tal-2021. Għaldaqstant jidher ċar, illi r-rikorrent mhux jilmenta mill-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, b'hekk din il-qorti mhix ser tinoltra ruħha dwar dan il-punt u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri dwarhom.

Il-jedd għal Kumpens

53. Mistqarra l-prinċipji iżjed il-fuq imsemmija, din il-Qorti sejra tgħaddi biex tipprovdi għal kumpens a tenur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Irid jiġi stabbilit fl-ewwel lok, minn meta għandu jiġi kkalkulat il-kumpens u f’liema kwoti.

54. Ir-rikorrent issottometta li l-kumpens dovut lilu għandu jestendi ukoll għaż-żmien ta' meta kienu sidien ommu u missieru, u m’għandhiex tkun ristretta għal meta r-rikorrent sar sid tal-fond in kwistjoni. Saħaq li għandu jedd għall-kumpens sħiħ. Fis-sottomissjonijiet tiegħu, huwa irrefera għall-ġurisprudenza li sostniet li bħala werrieta għandhom ukoll jippretendu kumpens għal perjodu meta l-ġenituri kienu sidien.

55. Huwa veru li f’dan il-każ ir-rikorrent libes żewġt ikpiepel – wieħed ta’ werriet u l-ieħor ta’ pre-legatarju. Iżda kif intqal iżjed il-fuq, fil-fehma ta’ din il-Qorti, għall-fini ta’ dan il-każ, huwa l-kappell ta’ werriet li bih it-talba tiegħu tista’ tiġi mistħarġa ulterjorment. In kwantu tali din il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-Avukat tal-Istat li l-kumpens likwidand lilu għandu jibda jiddekorri minn meta r-rikorrent sar sid tal-propjetà in kwistjoni permezz ta' prelegat, ossija mid-data tal-immissjoni fil-pussess. Dan peress li fil-fehma tal-Qorti, d-data tal-immissjoni fil-pussess hija irrilevanti dato li l-istess jedd kien gravat mill-użufrutt favur omm ir-rikorrent. Dak l-argument setgħa jagħmel sens legali kieku l-legat ma kienx aggravat bl-użufrutt. Iżda ladarba f’dan il-każ il-fond kien suġġett għall-użufrutt favur omm ir-rikorrent, u ġaladarba omm ir-rikorrent baqgħet ħajja

sad-data tal-mewt tal-inkwilin u anke wara, allura d-data tal-immissjoni fil-pussess tar-rikorrent ma tibqax iżjed rilevanti għall-fini ta' din il-kawża.

56. Dak li jsir rilevanti huwa l-linja tal-ħsieb espressa mill-ġurisprudenza ċitata mir-rikorrent a fol 250 u 251 tal-proċess, kif ukoll ġurisprudenza oħra, li essenzjalment tgħid li telf pekunjarju jintiret mill-werrieta. Ir-*ratio legis* hija li l-werrieta direttament isofru telf meta l-patrimonju tal-aventi kawża tagħhom ikun anqas minn dak li kien ikun kieku l-istess patrimonju ma jkunx ġarrab tali telf. F'dan il-kuntest it-telf fil-patrimonju li ġarrab ir-rikorrent kien dovut għall-fatt li l-aventi kawża tiegħu daħlu kera b'rata kontrollata, u allura li kien ferm anqas milli dik il-kera kienet tkun kieku setgħu jitolbu kera kera b'rata dettata mis-suq ħieles. Meta kienu kostretti jirċievu kera konsiderevolment inqas minn dik li kienet setgħet tinġieb fis-suq miftuħ minħabba r-restizzjonijiet magħmula fuqhom mill-Liġi kif kienet dak iż-żmien, il-patrimonju tal-ġenituri tar-rikorrent sofra telf fis-sens minħabba li ma kienx kbir daqskemm kieku kien ikun li kieku l-ġenituri tiegħu setgħu idaħlu kera bir-rati dettati mis-suq miftuħ għall-istess fond u fl-istess żminijiet.

57. Mill-banda l-oħra din il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tar-rikorrent li huwa għandu jiġi mogħti kumpens sħiħ għat-telf kollu soffert mill-ġenituri tiegħu skont kif huwa jippretendi skont il-kalkoli magħmula minnu fin-nota ta' osservazzjonijiet tiegħu. Din il-Qorti tifhem li huwa qiegħed jagħmel din it-talba minħabba li huwa kien il-pre-legatarju tal-fond de quo. Iżda huwa ma jagħmilx id-distinzjoni bejn id-dritt tiegħu bħala suċċessur fid-drittijiet tal-ġenituri tiegħu għall-kwalita tiegħu ta' pre-legatarju ta' nofs indiviż tal-fond de quo kif suġġett għall-użufrutt favur ommu.

58. Huwa minnu li illum il-ġurnata, wara li ommu mietet fit-2 ta' Frar 2022, u ġaladarba ommu għoġobha taħtru pre-legatarju tas-sehem ta' nofs (1/2) indiviż tagħha mill-fond de quo, huwa ġie s-sid tal-fond sħiħ. Iżda b'daqshekk ma jfissirx li huwa għandu jedd għas-somma sħiħa tal-kumpens.

59. Qabel xejn il-kumpens jingħata bħala radd lura ta' dak li t-titolari ta' dritt ikun tilef minħabba l-azzjoni żbaljata tal-Istat li tkun rikonoxxuta li issarfet fi ksur tal-jeddijiet tal-bniedem ta' dak it-titolari tad-dritt.

60. Bejn it-30 t'April 1987 u d-data tal-mewt ta' missier ir-rikorrent ossija s-17 ta' Ġunju 2010, ma hemmx dubju li t-titolari ta' dak id-dritt li jirċievu l-kera kien vestit f'missier u omm ir-rikorrent indaqs. Illum il-ġurnata li t-tnejn li huma ġew nieqsa, u skont l-aħħar rieda tagħhom huma istitwew lil ħamest uliedhom bħala eredi universali tagħhom f'ishma ndaqs, il-kumpens għat-telf soffert minn omm u missier ir-rikorrent għandu jitqies bħala dovut lill-patrimonju tagħhom. F'dan is-sens allura r-rikorrent għandu jedd għal sehemu minn dan it-telf li sofrew bħala wieħed mis-suċċessuri tal-ġenituri tiegħu. Sehemu minn dan it-telf huwa ta' parti waħda minn ħamsa (1/5).

61. Kif spjegat iżjed il-fuq, wara l-mewt ta' missier ir-rikorrent, għalkemm ir-rikorrent wiret b'titolu ta' prelegat is-sehem ta' nofs (1/2) indiviż tan-nuda proprjeta fil-fond in kwistjoni, kienet ommu li kellha l-jedd li tirċievi l-kera kollu u sħiħ għall-fond in kwistjoni kemm bħala sidt nofs indiviż tal-istess fond kif ukoll bħala użufruttwarja tar-rimanenti. Allura kwalunkwe telf li kien hemm bejn is-17 ta' Ġunju 2010 u l-4 ta' Diċembru 2014 – id-data tal-mewt tal-inkwilin – minħabba li l-kera baqgħet xorta waħda baxxa ħafna meta mqabbla mal-kera li kienet titħallas fis-suq miftuħ, kien telf li prinċipalment bagħtitu omm ir-rikorrenti. Kienet hi li setgħet tibbenefika minn kera għola u kieku kien hemm kien il-patrimonju tagħhom li kien jikber. Mill-banda l-oħra ġaladarba din il-kera għola ma setgħetx tinalab, it-telf li hija sofriet aggrava l-patrimonju tagħha b'mod ġenerali. Dawk li bagħtew dan it-telf wara mewtha ma kienx ir-rikorrent biss, iżda kienu l-werrieta kollha tagħha li kienu allura konfrontati b'patrimonju iżgħar minn dak li setgħa kien li kieku ommhom setgħet tirċievi kera fuq l-istess fond u għall-istess żmien skont ir-regoli tas-suq miftuħ

62. Allura meta wara l-mewt ta' missieru r-rikorrent wiret is-sehem ta' nofs (1/2) indiviż fin-nuda proprjeta tal-fond, huwa kien qiegħed jibbenefika biż-żieda fil-valur intrinseku tan-nuda proprjeta tal-fond in kwistjoni ad esklużjoni ta' ħutu li ma kienux pre-legatarji ta' dak is-sehem mill-istess fond. Iżda kwantu għall-kera li kienet ġenerata mill-kirja tal-fond, din il-kera kienet titħallas lil omm ir-rikorrent u mhux lilu. B'hekk dik il-kera kienet tiżdied mal-valur tal-patrimonju t'omm ir-rikorrent. Is-somma totali ta' dawn il-kirjiet allura saru parti mill-patrimonju ġenerali t'omm ir-rikorrent li allura għaddew fuq il-werrieta tagħha b'mod ġenerali skont id-disposizzjonijiet testamentarji tagħha favur il-ħames uliedha.

63. Bl-istess mod allura għandu jingħad fir-rigward tat-telf li seħħ minħabba li omm ir-rikorrent irċeviet kera li kien anqas minn dak li setgħet tirċievi fis-suq miftuħ għall-istess fond u fl-istess żmien minħabba l-Liġijiet Speċjali tal-Kera. Dak it-telf li bagħtiet l-omm fid-dħul li kien imissha, huwa telf li aggrava l-patrimonju b'mod ġenerali u mhux lil xi wieħed mill-werrieta b'mod partikolari.

64. Għalhekk bejn id-data tal-mewt tal-missier fis-17 ta' Ġunju 2010 sad-data tal-mewt tal-inkwilin fl-14 ta' Diċembru 2014, it-telf iżjed il-fuq imsemmi jiġi li bagħtietu omm ir-rikorrent u allura dan it-telf irid jiġi riżarċit lil patrimonju tagħha b'mod ġenerali. Li kieku l-omm irċeviet il-kirjiet ta' dan il-fond skont ir-rati tas-suq miftuħ il-patrimonju tagħha kien jiżdied u f'mewtha dik il-parti rappreżentanti l-kera iżjed għolja li hija setgħet kienet iddaħħal kienet tiġi maqsuma f'ishma indaqs bejn il-werrieta tagħha skont kif ħalliet fit-testment tagħha u dan peress li ma għamlet ebda disposizzjoni partikolari dwar kif dawk il-kirjiet kellhom jiddevolvu. Iżda ladarba l-omm baqgħet tirċievi l-kera bir-rata baxxa minħabba l-Liġijiet Speċjali tal-Kera li baqgħu jivvjolawlha l-jeddijiet patrimonjali tagħha anke wara l-mewt ta' żewġha, il-jedd għal riżarċiment ta' dak it-telf jiddevolvi fuq il-werrieta tagħha skont kif ħalliet fit-testment tagħha.

65. Għalhekk is-sehem tar-rikorrent minn dan ir-riżarċiment għandu jkun ukoll ta' parti waħda minn ħamsa skont l-aħħar testment magħmul minn omm ir-rikorrent.

66. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi (fol 214 *et sequitur*), il-valur lokatizju komplessiv tal-fond mertu ta' dan il-każ, għall-perjodu bejn it-30 t'April 1987 sal-4 ta' Diċembru 2014 huwa **€112,563**.

67. Jiġi ippreċiżat li hawnhekk si tratta ta' kirja residenzjali. Kif ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali f'kawżi reċenti fosthom fil-kawżi,[6] il-komputazzjoni tal-kumpens għandha ssir skont il-kriterji stabbiliti f'paragrafi 103, 104 u 105 tal-każ **Cauchi vs. Malta** (14013/19),

[6] Ara **Joseph Cremona vs. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023; **Camilleri Helen vs. 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. Avukat tal-Istat** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju 2023; **Godfrey Cosaitis vs. Avukat tal-Istat et** deċiż mill-Qorti Kostituzzjonali fid-9 ta' Ottubru 2023.

deċiż mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Ġunju 2021.

Kumpens pekunarju u non-pekunarju

68. In vista ta' dawn il-kunsiderazzjonijiet u skond il-valutazzjonijiet fir-rapport tal-Perit Tekniku tal-qorti il-Perit Elena Borg Costanzi, il-komputazzjoni tal-kumpens ser tkun kif ġej:

69. Mill-insenjament ġurisprudenzjali reċenti tal-Qorti Kostituzzjonali minn din is-somma ser isir tnaqqis ta':

30% għall-għan leġittimu tal-liġi = €112,563 - €33,796 = <u>€78,767;</u>

70. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas ammont ta' 20%, rappreżentanti l-inċertezza li r-rikorrent sabiex jirnexxilu iżomm l-proprjetà mikrija matul iż-żmien kollu ikkonċernat.

20% għall-inċertezza tar-rikorrent sabiex jikri l-fond matul il-perjodu kollu hawn fuq imsemmi bil-valuri imsemmija mill-perit tekniku €78,767 - €15,753 = <u>€63,104</u>

71. Minn dan l-ammont ta' <u>€63,104</u>, jrid jitnaqqas l-ammont ta' kera ipperċepita matul is-snin.

72. Il-kera ipperċepita matul is-snin kollha ser tiġi komputata hekk:

73. Minn kopji tal-ktieb tal-kera fol 188 *et sequitur*, u mill-affidavit ta' Dione Cassar fol 212 tal-proċess, jidher li l-ammont ta' kera ipperċepita bejn it-30 t'April 1987 u l-4 ta' Diċembru 2014 kienet fl-ammont ta' circa €3400 u li għalhekk iħalli l-ammont ta' €63104 - €3400 = **€59,704**.

74. Dan huwa l-ammont ta' kera li jinħadem bil-formoli iżjed il-fuq imsemmija. Issa f'dan il-każ pero dan l-ammont jirrapreżenta t-telf kollu subit mill-aventi kawża tar-rikorrent u ħutu. Għalhekk dan l-ammont irid jiġi maqsum b'ħamsa biex jirrapreżenta s-sehem tar-rikorrent mill-wirt ta' ommu u missieru.

75. B'hekk l-ammont dovut lir-rikorrent bħala sehmu mill-kumpens għat-telf patrimonjali subit mill-aventi kawża tiegħu huwa ta' <u>**ħdax il-elf, disa' mija wieħed u erbgħin euro (€11,941)**</u>.

76. Stante li kif intqal fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-partijiet u kif imsemmi mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Godwin Montanaro vs. L-Avukat Ġenerali et** tal-25 ta' Jannar 2023 il-kumpens non pekunjarju ma jintiretx, u dato li kif intqal iżjed il-fuq ir-rikorrent wiret lil missieru u lil ommu nonche l-jedd tagħhom għal kumpens għat-telf subit minnhom, din il-Qorti ma tistax tagħti kumpens non pekunjarju lir-rikorrent.

77. Fi kwalunkwe każ, il-kumpens pekunjarju għandu jitħallas mill-intimat Avukat tal-Istat.

Deċide

Għaldaqstant, għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qegħda tiddeċiedi din il-kawża billi :

(a) tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri dwar l-ewwel u t-tielet eċċezzjonijiet dwar it-titolu sollevat mill-Avukat tal-Istat kif ukoll mill-ħdax, tnax u tlettax il-eċċezzjoni preliminari sollevati mill-Avukat tal-Istat dwar l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 u dan b'riferenza għal dak li jingħad fit-tmien premessa tar-rikors promotur, u kif ukoll għall-fatt li fl-ewwel talba, l-ilment tar-rikorrent għall-protezzjoni li kien joffri l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, hekk kif kien qabel ma ġie ppromulgat l-Att XXIV tal-2021, biex b'hekk jidher ċar, illi r-rikorrent mhux jilmenta mill-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 u konsegwentement din il-Qorti ma għandhiex għalfejn tinoltra ruħha dwar dawn il-punti u tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri dwarhom;

(b) tilqa' in parti r-raba, ħames u seba' eċċezzjonijiet preliminari filwaqt li

(c) tiċħad il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat;

filwaqt li

(d) tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara li stante l-protezzjoni li kien joffri l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kien qabel ma ġie ppromulgat l-Att XXIV tal-2021 saż-żmien tal-mewt tal-inkwilin Francis Gerada fl-4 ta' Diċembru 2014, l-aventi kawża tar-rikorrent ġew imċaħħda mill-pussess effettiv jew redditu xieraq tal-appartament internament immarkat bin-

numru wieħed (1) li jinsab fil-livell ta' *first floor,* formanti parti minn blokk ta' bini aċċessibbli minn entratura komuni uffiċjalment immarkata bin-numru tmienja (8), fi Triq Vincenzo Dimech Floriana, u dan kien bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol għall-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem;

(e) tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens pekunarju għat-telf soffert mill-aventi kawża tar-rikorrent minħabba okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti sal-mewt tal-inkwilin Francis Gerada fl-2014;

(f) tilqa' t-tielet talba u tillikwida kumpens pekunarju għall-okkupazzjoni tal-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent, fl-ammont ta' ħdax il-elf, disa' mija wieħed u erbgħin euro (€11,941) u

(g) tilqa' r-raba' talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' ħdax il-elf, disa' mija wieħed u erbgħin euro (€11,941).

Bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv u bl-ispejjeż kollha a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Ft/Aaron M. Bugeja
Imħallef

Christianne Borg
Deputat Reġistratur