QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 3 ta' Marzu, 2025.

Numru 22

Rikors numru 139/2023/1 TA

Michelle Doreen Xuereb u
Juan Miguel Xuereb

vs

Avukat tal-Istat

1. Din is-sentenza hi dwar iż-żewġ appelli, wieħed tar-rikorrenti u l-ieħor tal-Avukat tal-Istat, minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-27 ta' Ġunju 2024 li sabet illi, limitatament għall-perjodu bejn is-16 ta' April 2021 u l-21 ta' Ġunju 2021, inkiser id-dritt tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb imħares bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet

Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] minħabba l-protezzjoni li l-artikolu 5 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] ta lil ċertu Josephine Bianco biex tkompli tokkupa appartament proprjetà tiegħu f'San Gwann. Bħala rimedju għal dik il-leżjoni l-Ewwel Qorti kkundannat lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lill-imsemmi Juan Miguel Xuereb kumpens pekunjarju fis-somma ta' €2,500. Kwantu għar-rikorrenti l-oħra, Michelle Doreen Xuereb, l-Ewwel Qorti ma sabitx ksur u għalhekk ikkundannatha tħallas l-ispejjeż tagħha.

2. Ir-rikorrenti jilmentaw li t-talbiet tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb ma kellhomx jiġu miċħuda bl-ispejjeż, filwaqt li l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti żbaljat fejn laqgħat *in parte* t-talba tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb u llikwidat favurih kumpens fis-somma ta' €2,500 bl-ispejjeż kontra l-Istat.

<u>Preliminari</u>

3. Il-fatti prinċipali ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"1. Ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb huwa propjetarju tal-fond Flat 4, Lourdes Court, Triq Feliċ Borg, San Ġwann. Huwa akkwista dan il-fond permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni mingħand zijuh Giuliano sive Julian Sciberras fl-atti tan-Nutar Dottor Dorita Galea Medati tat-28 ta' Settembru 2015 (a' fol 9). L-imsemmi Julian Sciberras miet fis-16 ta' April 2021 u bis-saħħa ta' testment fl-atti tan-nutar Joanne Lia datat 9 ta' Ottubru 2018 ħalla bħala eredi universali tiegħu lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb.*
>
> *2. Dan il-fond kien mikri lil Josephine Bianco permezz ta' skrittura datata l-1 ta' Mejju 1995 u liema fond huwa dekontrollat (a' fol 57). L-*

inkwilina vvakat il-fond fid-29 ta' Ottubru 2021 meta ġiet imħassra l-kirja inkwistjoni bil-kunsens taż-żewġ partijiet (a' fol 61)."

4. Fis-17 ta' Marzu 2023 ir-rikorrenti fetħu l-kawża u lmentaw dwar il-protezzjoni li, matul is-snin, l-artikolu 5 tal-Kap.158 ta lill-inkwilina Bianco bi preġudizzju għad-drittijiet tagħhom bħala sidien li ma setgħu qatt jgħollu l-kera skont ir-rati tas-suq. Allegaw li b'hekk sofrew ksur tal-jedd fundamentali protett bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

"(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti partikolarment l-Att X tat-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilina Josephine Bianco għal fond, Flat 4, Lourdes Court, Triq Felic Borg, San Gwann u renduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' taghhom bejn is-sena 1995 sas-sena 2021.

(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi gew vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' taghhom tal-fond Flat 4, Lourdes Court, Triq Felic Borg, San Gwann, bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

(III) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi.

(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.

(V) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni."

5. B'risposta ppreżentata fl-4 ta' April 2023[1], l-Avukat tal-Istat sostanzjalment wieġeb li t-talbiet tar-rikorrenti huma nfondati fil-fatt u fid-dritt u għalhekk għandhom jiġu miċħuda.

6. B'sentenza mogħtija fis-27 ta' Ġunju 2024 [is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"Tilqa' l-ewwel talba rikorrenti limitatament fil-konfront biss tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb u dan kif ċirkoskritta biż-żmien kif fuq spjegat.*
>
> *Tilqa' it-tieni talba rikorrenti iżda fil-konfront tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb biss u kif ċirkoskritta biż-żmien kif fuq spjegat.*
>
> *Tilqa' it-tielet talba rikorrenti dejjem fil-konfront tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb biss.*
>
> *Tilqa' ir-raba' u ħames talbiet rikorrenti fil-konfront tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb biss billi tillikwida d-danni pekunjarji fl-ammont ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) u tikkundanna lill-intimat Avukat iħallas lir-rikorrent Juan Miguel Xuereb l-ammont hekk likwidat mill-presenti Sentenza sal-pagament effettiv.*
>
> *Tiċħad għalhekk it-talbiet kollha fil-konfront tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb bl-ispejjes kontra tagħha.*
>
> *Spejjes a' karigu tal-intimat Avukat salv għal dawk tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb li jibqgħu a' karigu tagħha."*

7. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq s-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"11. ... bil-kuntratt ta' donazzjoni fuq imsemmi r-rikorrent Juan Miguel Xuereb akkwista biss in-nuda propjeta' għaliex l-awtur tiegħu żamm l-użu u użufrutt tal-fond inkwistjoni għalih. Jiġifieri r-rikorrent sar propjetarju sħiħ mal-mewt tal-awtur tiegħu u ċioe' fis-16 ta' April 2021, sentejn biss qabel ma saret din il-kawża. Mentri ir-rikorrenti l-oħra qatt ma kienet propjetarja tal-fond inkwistjoni għaliex kif ingħad wara l-mewt*

[1] Fol. 63 et seq.

ta' Guliano Sciberras dan il-fond sar fit-totalita' tiegħu tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb.

12. Dan ifisser li sa fejn jirrigwarda lir-rikorrenti Juan Miguel Xuereb, fuq skorta tat-tagħlim fuq imsemmi u wara li eżaminat l-atti hija sodisfatta li dan huwa tassew il-propjetarju ta' dan il-fond. Kwantu għar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, għalkemm ma hiex propjetarja qua eredi universali xorta jibqalha interess fil-proċedura għaż-żmien li l-awtur tagħha kien jirċievi l-kera hu bħala użufruttwarju.

<u>Ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb</u>

13. Kif ingħad, Juan Miguel Xuereb sar propjetarju totali tal-fond mertu tal-proċedura mad-deċess ta' Julian Sciberras fis-16 ta' April 2021. Għalhekk, sa dik id-data hu qatt ma seta' kellu interess ekonomiku f'dak li kien qiegħed jaħsad l-awtur tiegħu qua użufruttwarju u mhux bħala sid tal-fond inkwistjoni. L-aspett ekonomiku tal-frottijiet ċivili li seta' jagħti l-fond kienu kollha tal-imsemmi Julian Sciberras. Ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb ma hux l-eredi tal-imsemmi Julian Sciberras u għalhekk l-anqas ma jista' jilmenta li dak li seta' inkassa mill-kirjiet Julian Sciberras kien ser jibqa' fil-patrimonju tiegħu għaliex huwa akkwista b'titolu partikolari u mhux universali.

14. Ai fini ta' interess ġuridiku, huwa rilevanti, jekk min ikun qiegħed jagħmel proċeduri bħal dawn, hux is-sid jew suċċessuri tiegħu. Ir-rilevanza takkwista importanza ġuridika partikulari fil-każ ta' suċċessuri, jekk il-propjeta' tkunx ġiet għandhom permezz ta' titolu universali jew wieħed partikolari. Fil-każ odjern huwa ċar, huwa wieħed partikolari għax ġie akkwistat b'donazzjoni u ċioe' att inter vivos u mhux causa mortis.

...

18. Issa huwa minnu, li għall-perjodu qasir bejn meta miet Julian Sciberras u ġiet terminata l-kirja jiġifieri bejn is-16 ta' April 2021 u d-29 ta' Ottubru 2021, ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb kien is-sid tal-fond meta kien għad hemm il-kirja. Pero' huwa minnu ukoll, li bl-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A, liema huwa applikabbli għall-każ odjern bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-liġijiet ta' Malta. Dan l-artikolu jipprovdi lir-rikorrenti kellu r-rimedju ordinarju li, mill-1 ta' Ġunju 2021, jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Dan sabiex jitlob reviżjoni tal-kera mibdija qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 għal ammont li ma jeċċedix it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena jew titterminaha jekk jirriżulta li l-kerreja ma jissodisfawx il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A. Għalhekk il-Qorti mhux ser tipprovdi għal wara il-21 ta' Ġunju 2021 stante li r-rikorrent kellu rimedju ordinarju disponibbli għalih. Għalhekk jekk qatt ġew miksura d-drittijiet tar-rikorrent, dan kien għal perjodu bejn is-16 ta' April 2021 sal-21 ta' Ġunju 2021, iġifieri għall-perjodu qasir ta' circa xahrejn. Il-Qorti flok ser

tiddikjara li de minimis non curat lex ser tkun qed tagħti ammont nominali bħala danni non pekunjarji lir-rikorrent ibbażat fuq il-valutazzjoni tal-Perit minnha maħtur abbażi tal-prinċipji stabbiliti fis-Sentenza Cauchi -vs- Malta.

<u>Ir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb</u>

19. *Kif diġa' rilevat aktar 'l fuq, din ir-rikorrenti llum ma hiex is-sid tal-fond mertu tar-rikors b'dana kollu xorti jibqalha prima facie interess qua eredi, inkwantu l-awtur tagħha kien usufruttwarju tal-fond li kien qed jinkassa l-kera.*

20. *Ir-rikorrenti akkwistat il-kwalita' ta' eredi mal-mewt ta' Julian Sciberras fis-16 ta' April 2021. Ġiet istitwita bħala eredi bis-saħħa ta' testment tad-9 ta' Ottubru 2018. Issa kif inhuwa ċar, mal-mewt tal-awtur tagħha, l-użufrutt temm għaliex ma kienx wieħed suċċessiv. Li kieku kien xi beni patrimonju li għadda għal għand ir-rikorrenti, l-istorja setgħet kienet differenti. Iżda s-sors ta' dak li kien jinkassa l-awtur tagħha ma ġiex tramandat lilha għaliex ġie mitmum ex-causa mortis tant li konsolidazzjoni ffavorit lir-rikorrent l-ieħor u mhux lilha.*

21. *Għalhekk, ir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb ma hi intitolata għall-ebda kumpens. Imma anke li kieku kien mod ieħor, biex l-eredi f'kawżi bħal ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi.*

22. *Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Apparti dan huwa element importanti ukoll il-qrubija familjari tal-eredi mal-awtur partikularment meta dawn ma jkunux it-tfal tiegħu. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.*

23. *Għalhekk, fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-Każ, din il-Qorti ser tkun qed tillikwida bħala danni pekunjarji dovuti lir-rikorrent Juan Miguel Xuereb biss l-ammont ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) fil-waqt li mhux ser ikun likwidat ebda kumpens fil-konfront tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb għaliex sa jirrigwarda lilha t-talbiet ser ikunu miċħuda."*

8. B'rikors t'appell ippreżentat fl-4 ta' Lulju 2024 ir-rikorrenti jilmentaw li t-talbiet tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb ma kellhomx jiġu miċħuda

bl-ispejjeż kontriha u jitolbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

> *"tirrevokaha in kwantu li ċaħdet it-talbiet fil-konfront tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, stante illi kuntrarjament għal dak sostnut Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), ir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb għandha dritt li tirċievi ukoll l-kumpens għal perjodu rilevanti kollu li kien spettanti lil antekawża tagħha Giuliano Sciberras stante li hija werrieta universali tal-istess, u stante illi l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhux biss vjolat id-drittijiet fundamentali tas-sid attwali Juan Miguel Xuereb iżda ukoll vjolat id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb bħala werrieta universali ta' Guliano Sciberras, u tikkonfermaha fjen laqgħat it-talbiet fil-konfront tar-rikorrenti Juan Miguel Xuereb, u b' hekk tillikwida s-somma ta' danni pekunjarji fl-ammont ta' mhux anqas minn €33,705, jew somma oħra verjuri pagabbli lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, oltre danni morali pagabbli lir-rikorrenti.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat Avukat tal-Istat."*

9. Fis-17 ta' Lulju 2024 l-Avukat tal-Istat ukoll appella mis-sentenza tal-Ewwel Qorti[2] fejn jilmenta li, kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, l-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021 mhux applikabbli fil-każ odjern u għalhekk jitlob it-tħassir ta' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ġie deċiż li bejn is-16 ta' April 2021 u l-21 ta' Ġunju 2021 ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb sofra ksur tad-dritt fundamentali tiegħu protett bl-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni u fejn ġie llikwidat favurih kumpens fis-somma ta' €2,500.

10. Permezz ta' risposta tal-appell ippreżentata fil-25 ta' Lulju 2024[3] ir-rikorrenti jaqblu li l-artikolu 4A introdott bl-Att XXIV tal-2021 mhux

[2] Fol. 256 et seq.
[3] Fol. 261 et seq.

applikabbli fil-każ odjern. Jisħqu madanakollu li l-Avukat tal-Istat m'għandux raġun jikkontendi li minħabba f'hekk mhux dovut kumpens lil dak ir-rikorrent.

L-Appell tar-Rikorrenti.

11. Permezz tal-ewwel aggravju tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw illi:

> *"l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet illi tilqa' t-talbiet limitatament fil-konfront ta' Juan Miguel Xuereb u ċaħdithom fir-rigward tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, u dan għaliex l-istess rikorrenti Michelle Doreen Xuereb għandha dritt tipperċepixxi il-kumpens minħabba l-ksur li sofriet hi u l-antekawża tagħha Guliano Sciberras, peress illi hija il-werrieta tal-usufruttwarju Julian Sciberras u għalhekk abbażi ta' skorta ta' sentenza deċiżi minn din l-Onorabbli Qorti, hija għandha tirċievi kumpens pekunjarju għat-telf kollu li sofriet hi u li sofra l-antekawża tagħha ossija Giuliano Sciberras."*

Konsiderazzjonijiet

12. Mill-atti jirriżulta illi:

12.1. Il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lin-nanniet tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, ċertu Michele u Michelina Sciberras li mietu rispettivament fit-12 ta' Awwissu 1976 u fl-4 ta' Awwissu 1970 u l-patrimonju tagħhom, li kien jinkludi l-fond *de quo*, għadda lit-tmien uliedhom[4];

[4] Fol. 16

12.2. Fis-17 ta' Ottubru 1975 il-fond in kwistjoni ġie reġistrat bħala fond dekontrollat[5];

12.3. B'att ta' diviżjoni tat-28 ta' Marzu 1993[6], l-aħwa Sciberras assenjaw il-fond *de quo* lill-ħuhom Giuliano sive Julian Sciberras, iz-ziju tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb[7];

12.4. Minkejja dan, kienet Grazia Sciberras (oħt Giuliano Sciberras) li fl-1 ta' Mejju 1995[8] kriet il-fond *de quo* lil ċertu Josephine Bianco b'kera ta' Lm400 fis-sena jitħallsu bi tliet (3) xhur bil-quddiem u suġġett għal diversi kondizzjonijiet fosthom li *kwalsiasi* benefikati '*jaċċedu għall-istess fond bla dritt ta' kumpens'* u li l-manutenzjoni tal-fond, kemm dik ordinarja kif ukoll dik straordinarja, fuq ġewwa u fuq barra, tkun a karigu tal-inkwilin;

12.5. B'kuntratt ta' donazzjoni datat 3 ta' Ottubru 2016[9], Giuliano sive Julian Sciberras assenja n-*nuda proprjetà* tal-istess fond lir-rikorrent Juan Miguel Xuereb, iben ir-rikorrenti l-oħra Michelle Doreen Xuereb iżda rriżerva favur tiegħu l-użufrutt *vita durante* fuq l-istess proprjetà;

[5] Fol. 57 – 59
[6] Fol. 16 et seq.
[7] Fol. 36
[8] Fol. 60
[9] Fol. 9 et seq

12.6. Giuliano sive Julian Sciberras miet fis-16 ta' April 2021[10] u ħalla lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb eredi universali tiegħu[11];

12.7. Fid-29 ta' Ottubru 2021 ġiet terminata l-kirja[12].

13. Din il-Qorti konsistentement tenniet illi, safejn ir-rikorrenti jkunu werrieta universali tal-awturi fit-titolu tagħhom, id-*dies a quo* jkun minn dakinhar li l-awtur fit-titolu ġarrab ksur. Dan għaliex is-suċċessuri universali jġarrbu d-danni pekunjarji direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku ma ġarrabx dak it-telf[13]. Bla dubju għalhekk, ir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb hija ntitolata għall-kumpens pekunjarju għall-perjodu kollu li matulu zijuha Giuliano Sciberras seta' sofra ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu.

14. Kwantu għall-allegata passività ta' dan tal-aħħar, din il-Qorti ma taqbilx li din hija raġuni sabiex ir-rikorrenti tiġi mċaħdda *in toto* / *in parte* minn *kwalsiasi* danni patrimonjali talvolta spettanti lilha, kif deċiż mill-Ewwel Qorti. Dan għaliex:

> *"Sid il-kera għandu kull dritt li jirċievi l-kera, wara kollox l-inkwilin qiegħed jagħmel użu minn ħwejġu.*

[10] Fol. 15
[11] Fol. 51 et seq., 54 et seq.
[12] Fol. 61
[13] Ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet *Guido Paul Pace et v. Grace Micallef et* mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2022;

> *B'daqshekk ma jfissirx li kien kuntent bil-kera baxxa li kien qiegħed jirċievi. Il-fatt hu li sid il-kera ma kellha l-ebda għażla oħra. Jew tirċievi dik il-kera miżera jew tibqa' b'xejn, għaliex ma kienx hemm prospetti realistiċi li tista' tottjeni awment xierqa quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Għallinqas kif kienet il-liġi ..."*[14]

15. Stabbiliti dawn il-prinċipji ġenerali, irid issa jiġi determinat jekk Giuliano Sciberras effettivament sofriex ksur tad-dritt tiegħu għall-proprjetà u, jekk dan jirriżulta li kien il-każ, minn meta.

16. Meqjus l-għan soċjali wara l-liġi, illum hu stabbilit li l-fatt waħdu li l-kirja tibqa' tiġġedded u mhuwiex magħruf meta ser tispiċċa, mhuwiex biżżejjed biex jinstab ksur tal-jedd fundamentali. Hemm ksur tal-jedd fondamentali protett taħt l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni meta l-kera tkun sproporzjonta paragunata mal-kera fis-suq ħieles.

17. F'dan ir-rigward issir referenza għall-istima tal-Perit tekniku li għamel stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles bejn l-1995 u l-2020 kif ġej:

Sena	**Renta fis-sena €**
1995	€1,200
2000	€1,800
2005	€2,680
2010	€2,742
2015	€3,154
2020	€5,100

[14] *Monica Magro et v. Louis Cutajar et*, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Ottubru, 2023; Ara ukoll f' dan is-sens *Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud u l-Avukat tal-Istat*, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Marzu, 2022. Ara ukoll *Joseph Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et*, deċiża minn din il-Qorti fit-22 ta' Jannar 2024

18. Jirriżulta mill-provi li l-fond *de quo* inkera lill-inkwilina Bianco f'Mejju tal-1995 b'kera ta' Lm400 (€931.74) fis-sena. Il-preżunzjoni għalhekk kellha tkun li dak kien il-valur lokatizju tal-fond <u>fis-suq ħieles</u> fl-1995.

19. Fl-1 ta' Mejju 1996 għalaq l-ewwel terminu tal-kirja. Minn hemm bdiet il-protezzjoni tal-liġi bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 liema artikolu ħaseb għas-segwenti żidiet fil-kera:

> *"(ċ) Il-kera li għandu jitħallas taħt l-istess kirja wara d-data tal-ewwel tiġdid tal-kirja li jsir bis-saħħa ta' dan is-subartikolu jista' jiżdied minn sid il-kera, meta jsir dak it-tiġdid u wara t-tmiem ta' kull ħmistax-il sena li tiġi wara sakemm il-kirja tibqa' favur l-istess kerrej, b'daqstant mill-kera li kien jitħallas minnufih qabeldak it-tiġdid jew qabel ma jibda kull perijodu sussegwenti ta' ħmistax-il sena, li jkun ammont li ma jeċċedix l-imsemmi kera, li jirrappreżenta bi proporzjon għal dak il-kera ż-żieda fl-inflazzjoni mis-sena li l-kera li għandu jiżdied kien l-aħħar stabbilit."*

20. Imbagħad l-Att X tal-2009 ħaseb għal żidiet b'effett mill-ewwel skadenza wara l-1 ta' Jannar 2010 (li f'dan il-każ m'applikatx għaliex f'dik id-data l-kera kienet aktar minn €185) u kull tliet snin b'effett mill-ewwel skadenza wara l-1 ta' Jannar 2013.

21. Wara l-Att XXIV tal-2021 ipprovda mekkaniżmu sabiex sid il-kera jkun jista' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jwettaq *test* tal-mezzi tal-inkwilina Bianco sabiex, f'każ li taqbeż ċertu *thresholds* hemm stabbiliti jordna l-iżgumbrament tagħha, u jekk le jawmenta l-kera sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur ħieles tal-fond (ara f'dan ir-rigward sentenza ta' din

il-Qorti Savhil Developers Limited vs Mimi Gladys Cauchi et tas-17 ta' Ġunju, 2024). Dritt għall-awment li beda fl-1 ta' Ġunju, 2021.

22. Dan ifisser li:

i. l-awtur fit-titolu tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb seta' talab żieda fil-kera skont iż-żieda fl-għoli tal-ħajja fl-1 ta' Mejju 1996 (data tal-ewwel tiġdid), fl-1 ta' Mejju 2011 (għeluq ħmistax-il sena), fl-1 ta' Mejju 2013, u fl-1 ta' Mejju 2016, fl-1 ta' Mejju 2019.

ii. Juan Miguel Xuereb, li sar sid il-kera mal-mewt ta' Giuliano Sciberras fis-16 ta' April 2021, seta' talab żieda rappreżentanti sa massimu ta' 2% fis-sena tal-valur ħieles tal-fond mill-1 ta' Ġunju, 2021.

23. Meqjusa il-kera annwali pagabbli mill-inkwilina Bianco skont dawk iż-żidiet, u kif ukoll li l-protezzjoni tal-liġi kellha għan leġittimu (ossija l-protezzjoni ta' kirja residenzjali) il-Qorti tqis li l-isproporzjon bejn id-dritt ta' sid il-kera u dak tas-soċjetà in ġenerali beda mis-sena 2005 meta l-kera tal-fond fis-suq ħieles (fl-ammont ta' €2,680 fis-sena) kienet sostanzjalment ogħla minn dik li, minħabba l-protezzjoni tal-liġi, is-sid seta' jitlob mingħand l-inkwilina Bianco (madwar €968.85). Id-*dies a quo* huwa għalhekk l-1 ta' Mejju 2005 (data meta ġġeddet il-kirja).

24. Min-naħa l-oħra d-*dies ad quem* huwa l-1 ta' Ġunju 2021, ċjoè minn meta sid il-kera seta' talab żieda fil-kera li żżomm proporzjon bejn id-drittijiet ta' sid il-kera u s-soċjetà in ġenerali. B'dan illi l-kumpens għall-ksur għall-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 2005 u l-15 ta' April 2021 huwa dovut lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb, filwaqt li l-kumpens għall-ksur għall-perjodu bejn is-16 ta' April 2021 u l-1 ta' Ġunju 2021 hu dovut lir-rikorrent Juan Miguel Xuereb.

25. A bażi tal-istima li għamel il-Perit tekniku:

i. il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri bejn l-1 ta' Mejju 2005 sal-1 ta' Ġunju 2021 tammonta għal madwar disgħa u erbgħin elf, mitejn u ħdax-il ewro (€49,211);

ii. tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi skont Cauchi[15] jħalli bilanċ ta' madwar erbgħa u tletin elf, erba' mija u tmienja u erbgħin ewro (€34,448);

iii. tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) skont Cauchi[16] jħalli bilanċ ta' madwar sebgħa u għoxrin elf, ħames mija u tmienja u ħamsin ewro (€27,558);

---

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

[16] *"104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%"*

iv. it-tnaqqis tal-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[17], f'dan il-każ fl-ammont ta' €20,804 għall-istess perjodu, jibqa' bilanċ ta' sitt elef, seba' mija u erbgħa u ħamsin ewro (€6,754) li huma dovuti lir-rikorrenti, b'sehem Michelle Doreen Xuereb ikun fis-somma ta' €6,586 filwaqt li €168 huma tar-rikorrent l-ieħor.

26. Ir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb wirtet il-patrimonju ta' zijuha Giuliano Sciberras fl-2021. Għalhekk, personalment, hija ma sofriet l-ebda danni morali. Min-naħa l-oħra dawk li seta' sofra l-awtur fit-titolu tagħha ma jintirtux. Konsegwentement, ebda danni morali ma huma dovuti.

27. Dan l-aggravju qiegħed għalhekk jintlaqa' limitatament kif hawn deċiż b' dan illi l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb hu fl-ammont ta' sitt elef, ħames mija u sitta u tmenin ewro (€6,586).

28. Permezz tat-tieni aggravju tagħhom ir-rikorrenti jilmentaw imbagħad illi:

> *"l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta weħlet parti mill-ispejjeż, senjatament dawk ta' Michelle Doreen Xuereb fuq l-istess rikorrenti".*

[17] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation ... In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time."*

Konsiderazzjonijiet

29. Ladarba r-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb għandha dritt għall-kumpens hawn likwidat, hija m'għandiex tbagħti l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

30. Għalhekk, dan l-aggravju qiegħed jintlaqa' ukoll safejn jirrigwarda l-ispejjeż tal-Ewwel Istanza relattivi għar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb.

L-Appell tal-Avukat tal-Istat

31. Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta li:

> *"l-Ewwel Qorti ma kinitx korretta meta fil-konsiderazzjonijiet tagħha f' paragrafu 18 tas-sentenza sostniet li bl-emendi ntrodotti bl-Att XXIV tal-2021, daħal fis-seħħ l-artikolu 4A, liema artikolu huwa applikabbli għall-każ odjern bis-saħħa tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta"*

32. Dan jorbot mat-tieni aggravju fejn l-Avukat tal-Istat imbgħad jilmenta illi:

> *"l-Ewwel Qorti applikat liġi b'oħra u għamlet konsiderazzjonijiet ħżiena, kienet żbaljata ukoll meta tat kumpens non-pekunarju lill-appellat Juan Miguel Xuereb".*

33. Finalment, permezz tat-tielet aggravju l-Avukat tal-Istat jikkontendi li, minħabba r-raġunijiet imfissra fl-ewwel żewġ aggravji, l-Istat ma kellux jinkorri ebda spejjeż.

34. Ir-rikorrenti wieġbu[18] li huma jaqblu li l-artikolu 4A tal-Kap. 69 mhuwiex applikabbli f'dan il-każ. Kwantu għat-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat jikkontendu iżda li:

> *"mhuwiex minnu li ebda kumpens ma huwa dovut stante illi r-rimedju fil-liġi daħal fis-sena 2018. Illi fkif spjegat fid-dettall fir-rikors tal-appell tar-rikorreni qua appellati, r-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb kienet il-werrieta tal-istess usufruttwarju, u għaldaqstant għandha d-dritt tipperċepixxi l-kumpens li tilef l-antekawża tagħha u dan in linea ma skorta ta' sentenzi ..."*

35. Fir-rigward tat-tielet aggravju r-rikorrenti wieġbu illi ladarba l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ksur, għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż.

<u>Konsiderazzjonijiet;</u>

36. Safejn jirrigwarda l-<u>ewwel aggravju</u> m'hemmx kontestazzjoni. Tassew, l-artikolu 4A tal-Kap. 69, introdott bis-saħħa tal-Att XXIV tal-2021 ma jolqotx dawk il-kirjiet protetti bis-saħħa tal-Artikolu 5 tal-Kap. 158.

37. Il-Qorti tilqa' għalhekk l-ewwel aggravju.

---

[18] Fol. 261 et seq.

38. Kwantu għat-tieni aggravju, mill-fatti jirriżulta li r-rikorrent Juan Miguel Xuereb ikkonsolida ruħu meta miet iz-ziju ta' ommu, Giuliano Sciberras, fis-16 ta' April 2021. Qabel dakinhar kellu biss in-*nuda proprjetà* tal-fond.

39. Stabbilt diġà li permezz tal-Att XXIV tal-2021 sid il-kera ngħata rimedju xieraq sabiex jitlob żieda fil-kera li tkun proporzjonata bejn id-dritt ta' sid il-kera u l-interess ġenerali, ir-rikorrent Juan Miguel Xuereb sofra biss ksur għall-perjodu qasir ferm. Dan peress li sar sid il-kera mal-mewt tal-użufruttwarju, 16 ta' April 2021. Imbagħad bl-Att XXIV tal-2021, b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 seta' talab l-awment fil-kera *ai termini* tal-art. 12B tal-Kap. 158. Għalhekk fir-rigward ta' dan ir-rikorrent il-perjodu rilevanti hu mis-16 ta' April 2021 sal-1 ta' Ġunju 2021, perjodu ta' ftit iktar minn xahar. L-Ewwel Qorti ma spjegatx kif waslet biex tagħti kumpens lil dak ir-rikorrent fl-ammont ta' elfejn u ħames mitt ewro (€2,500) għall-perjodu daqstant qasir. Skont il-kalkoli li għamlet din il-Qorti, dan ir-rikorrent għandu jedd għal €168[19].

40. Għal dak li jikkonċerna kumpens non-pekunjarju, l-Ewwel Qorti f'paragrafu 23 tas-sentenza appellata għamlitha ċara li s-somma ta' €2,500 kienet għall-kumpens pekunjarju. Għalhekk l-ilment tal-Avukat tal-

[19] €1,500/12 * 5 = €637.5 – 30% = €446.25 – 20% = €357 – kera li kien intitolat għaliha fil-perjodu rilevanti €189 = €168.

Istat dwar kumpens mhux pekunjarju hu mingħajr bażi. F'kull każ għall-perjodu daqstant qasir, mhuwiex dovut kumpens mhux pekunjarju.

41. Ġialadarba s-somma ta' €168 hi tant żgħira, f'dan il-każ id-dikjarazzjoni tal-ksur hi biżżejjed. Dan apparti l-fatt li *de minimis non curat praetor.*

42. Għal dak li jikkonċerna t-tielet aggravju tal-Avukat tal-Istat dwar l-ispejjeż fir-rigward tal-pretensjoni tar-rikorrent Juan Miguel Xuereb, hu fatt li s-somma likwidata hi *de minimis*. Madankollu, xorta hemm ksur tal-jedd fundamentali. Għalhekk tiċħad l-aggravju.

Deċiżjoni;

Għal dawn il-motivi u safejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq tilqa' l-appell tar-rikorrenti u tal-Avukat tal-Istat u filwaqt li tvarja s-sentenza appellata taqta' u tiddeċiedi t-talbiet tar-rikorrenti billi minflok:

i. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti ukoll fil-konfront tar-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb għall-perjodu bejn l-1 ta' Mejju 2005 sal-15 ta' April 2021.

ii. Tilqa' it-tieni u t-tielet talbiet għall-istess perjodu.

iii. Tilqa’ r-raba’ u l-ħames talbiet tar-rikorrenti billi tillikwida l-kumpens pekunjarju sitt elef, ħames mija u sitta u tmenin ewro (€6,586) għall-perjodu mill-1 ta’ Mejju 2005 sal-15 ta’ April 2021, u li huma dovuti lir-rikorrenti Michelle Doreen Xuereb.

iv. Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li ffissat €2,500 bħala kumpens pekunjarju għar-rikorrent Juan Miguel Xuereb u minflok tiddeċiedi li mhux dovut kumpens lilu.

v. Tordna li l-kumpens jitħallas mill-Avukat tal-Istat bl-imgħax mil-lum.

Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-appell tar-rikorrenti a karigu tal-Avukat tal-Istat. L-ispejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat jinqasmu nofs bin-nofs bejn l-Avukat tal-Istat u r-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb