



QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' April 2025

Numru: 38

Rikors numru: 6/2023/1 LM

Mark Fredrick Gollcher

v

L-Avukat tal-Istat

1. Din is-sentenza tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-10 ta' Lulju 2024, li sabet li, bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u t-28 ta' Mejju, 2021, il-kirja tal-fond 35, ġia 6A, Three Churches Street, Ħal Balzan favur l-inkwilini Schembri, kif protetta bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], kienet tikser id-dritt fundamentali tar-rikorrent imħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll

tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”] u għalhekk ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallasu kumpens ta’ €31,616.65 bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tar-rikorrenti huwa dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel

Qorti:

“3. Jirrizulta li r-rikorrent huwa l-proprietarju tal-fond numru 35, ġia 6A, Three Churches Street, Hal Balzan [minn issa ‘il-fond’], liema fond kien ilu mikri lil ċertu Salvu Schembri sa mis-sena 1974. Ir-rikorrent spjega li n-neputi ta’ Schembri dañal fil-kirja tal-fond flimkien mal-mara tiegħu, iżda l-fond ġie vvakat f’Marzu tal-2022, bir-riżultat li fil-preżent m’hemm ħadd jgħix fih. Ir-rikorrent spjega li l-kera li kienu jħallsu l-inkwilini għall-fond kienet tammonta għal LM5.50 fis-sena, għalkemm il-kera żdiedet xi ftit bis-saħħa tal-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att X tal-2009. Ir-rikorrent spjega l-provenjenza tal-fond, li ġej mis-successjoni ta’ missieru li ġie nieqes fis-sena 2014, u li ħalla lill-erba’ uliedu eredi tiegħu, għalkemm dan il-fond mess lir-rikorrent permezz ta’ att ta’ diviżjoni tal-4 ta’ Ġunju, 2015.”

4. Ir-rikorrent fetaħ il-kawża fid-9 ta’ Jannar 2023 u allega illi, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, huwa ġarrab ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif protetti bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, għaliex il-fond in kwistjoni qatt ma seta’ jinkera b’kera li tirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles u dan minħabba l-

protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw lill-inkwilini Schembri.

Talab għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet vigenti kienu taw lill-inkwilin dritt ta' rilokazzjoni indefinita għall-fond 35, ġia 6A, Three Churches Street, Hal Balzan u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

II) Tiddikjara u Tiddeċiedi 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-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.

III) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-liġi.

IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-ingunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni."

5. Permezz ta' risposta ppreżentata fl-1 ta' Frar 2023¹ l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrent irid iġib prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tiegħu fuq il-fond in kwistjoni u kif ukoll li l-kirja kienet effettivament waħda protetta bil-Kap. 69. Stieden ukoll lill-Qorti tiddeklina milli tistħarreg l-ilment ulterjorment f'każ li jirriżulta li r-rikorrent m'utilizzax ir-

¹ Fol. 60 et seq.

rimedji a dispożizzjoni tiegħu. Fil-mertu kkontesta l-pretensjonijiet tar-rikorrenti b'dan:

“19. Illi f’kull każ u strettament bla ħsara għal dak kollu ġia eċċepit, anke li kieku għall-grazzja tal-argument din l-Onorabbli Qorti kellha ssib xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u tiddeċiedi li tordna lill-esponent iħallas xi kumpens jew danni lir-rikorrent, dan għandu jkun aġġustat sabiex jirrifletti d-data ta’ minn meta l-proprjetà in kwistjoni giet tappartjeni lir-rikorrent sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 jew sad-data ta’ meta ntemmet il-kirja in kwistjoni, skont liema data tiġi l-ewwel.”

6. B’sentenza mogħtija fl-10 ta’ Lulju, 2024 [“is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

“1) Tiċċhad l-ewwel, it-tieni, it-tielet, ir-raba’, il-ħames, it-tmien, it-tnax, it-tlettax, l-erbatax, il-ħmistax, is-sittax, is-sbatax, it-tmintax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat. Tilqa’ l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tiegħu;

2) Tilqa’ l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrent, u tiddikjara li l-fatti kif esposti minnu 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 taw lill-inkwilin dritt ta’ rilokazzjoni indefinita għall-fond u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta);

3) Tillikwida l-kumpens li għandu jithallas lir-rikorrent fl-ammont ta’ wieħed u tletin elf, sitt mija u sittax-il Euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€31,616.65) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji, u dan ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent l-ammont kif likwidat, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f’każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibagħat kopja tagħha lill-Onor. Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta’ Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jithallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.”

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

“23. In vista tas-sejbien ta’ ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrent, il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lilu. Il-Qorti qiegħda tippreċiżar li l-perijodu ta’ żmien li qiegħed jiġi kkunsidrat għall-fini tal-komputazzjoni tal-kumpens li għandu jiġi likwidat, huwa dak bejn l-1987, meta bdiet il-leżjoni, anki jekk dak iż-żmien il-fond kien għadu proprjetà ta’ missier ir-rikorrent, u s-sena 2021, li hija s-sena meta daħlu fis-seħh l-emendi leġislattivi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva wkoll li r-rikorrent sar sid tal-intier tal-fond fl-4 ta’ Ġunju, 2015, u għalhekk għall-perijodu bejn l-1987 u l-2015 huwa kellu biss is-sehem ta’ kwart indiviż tal-fond. Il-Qorti tirrileva wkoll li f’dan il-każ qiegħda tikkonsidra s-snin li matulhom kien għadu ħaj missier ir-rikorrent minħabba li huwa meqjus li ladarba l-fond għadda għand ir-rikorrent b’titolu ta’ suċċessjoni, iż-żmien li l-fond kien tal-antekawża tiegħu, għandu jitqies bħala żmien li fih kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali, u telf ta’ introjtu għall-patrimonju li eventwalment ir-rikorrent wiret parti minnu.

...

27. Għalhekk il-Qorti qiegħda tiegħu in konsiderazzjoni dawk il-fatturi kollha li jaċċenna għalihom l-intimat Avukat tal-Istat fir-risposta tiegħu, iżda wkoll li:

(a) l-ammont ta’ kera li r-rikorrenti setgħu pperċepew li kieku tħallew jikru il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, huwa ferm akbar mill-ammont attwalment perċepit minnhom, tant hu hekk li kieku l-fond inkera fis-suq miftuħ bejn l-1 ta’ Mejju, 1987 u t-28 ta’ Mejju, 2021 meta ġew istitwiti l-proċeduri odjerni, id-dħul totali tar-rikorrent kien ikun ta’ madwar €52,127.42, u dan skont l-istimi lokatizji maħduma mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, elenkati a fol. 95:

Sena	€
1987-1991 (Il-komputazzjoni għas-sena 1987 qiegħda ssir fuq it-tmien xhur bejn l-1.5.1987 u l-31.12.1987)	$€667 / 4 = €167$ $€1,000 \times 4 = €4000 / 4 = €1,000$ Total għal dan il-perijodu €1,167
1992-1996	$€1,500 \times 5 = €7,500 / 4 = €1,875$
1997-2001	$€2,250 \times 5 = €11,250 / 4 = €2,812.50$
2002-2006	$€3,500 \times 5 = €17,500 / 4 = €4,375$
2007-2011	$€4,375 \times 5 = €21,875 / 4 = €5,468.75$
2012-2014	$€4,550 \times 3 = €13,650 / 4 = €3,412.50$
2015-2016	$€4,550 \times 2 = €9,100$
2017-2020	$€7,000 \times 3 = €21,000$

01.01.2021-28.05.2021	€7,000/12 = €2,916.67
B'kollox	€52,127.42

Dan meta fil-fatt id-dħul attwali kien ta' madwar €1,474.67, kif ġej:

Sena	€
1987-2009 (Il-komputazzjoni għas-sena 1987 ser tinħadem fuq tmien xhur mill-01.01.1987 sal-31.12.1987)	$€12.81 / 12 \times 8 = €8.54/4 = €2.14$ $LM5.50 \text{ pari għal } €12.81 \times 21 = €269.01 / 4 = €67.25$ B'kollox €69.39
2010-2012	$€185 \times 3 = €555 / 4 = €138.75$
2013-2015	$€198 \times 3 = €594 / 4 = €148.50$
2016-2018	$€203.80 \times 3 = €611.40$
2019-2020	$€209.64 \times 2 = €419.28$
01.01.2021-28.05.2021	$€209.64 / 12 \times 5 = €87.35$
B'kollox	€1,474.67

31. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrent u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkunsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, li għalih għandu jifhallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat f'isem l-Istat Malti.

...

35. Il-Qorti tqis, wara li ħadet in konsiderazzjoni l-mod kif il-Qorti Ewropea ddeċidiet li għandu jiġi kkalkulat il-kumpens dovut lis-sid fid-deċiżjoni tagħha **Cauchi v. Malta**, liema eżerċizzju llum qiegħed jiġi applikat ukoll mill-Qorti Kostituzzjonali, li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sebgħa u għoxrin elf, seba' mija u sittax-il Euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€27,716.65) huwa xieraq u suffiċjenti, u dan wara li mis-somma ta' €52,127.42 rappreżentanti l-kirjiet stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju li kellhom jiġu pperċepiti mir-rikorrenti fis-sehem tiegħu ta' kwart indiviż sal-2015, u l-intier wara Ġunju tal-2015, (i) l-ewwel sar tnaqqis ta' 30% jew €15,638.27 minħabba l-għan legittimu u l-interess generali tal-liġi li qiegħda tiġi attakkata, (ii) u mbagħad sar tnaqqis ieħor ta' 20% jew €7,297.83 għaliex il-fond mhux neċessarjament kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu tal-allegat ksur u bil-kirjiet kif stmati mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju; u (iii) tnaqqis ta' €1,474.67 rappreżentanti l-kera perċepita matul il-perjodu kollu kif indikat iktar 'il fuq f'din is-sentenza. Il-Qorti tikkunsidra mbagħad li kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' tliet elef u disa' mitt Euro (€3,900) huwa kumpens adegwat."

L-Appell

8. Ir-rikorrent appella b'rikors ipprezentat fit-22 ta' Lulju 2024 fejn ilmenta illi:

“L-Ewwel Onorabbli Qorti kienet żbaljata meta qieset li l-kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat għas-sehem tiegħu ta' kwart indiviż mis-sena 1987 sas-sena 2015, u għal intier wara Ġunju 2015. Fis-sena 2015, ir-rikorrenti akkwista l-fond fl-intier tiegħu wara li kien sar kuntratt ta' diviżjoni datat 4 ta' Ġunju 2015 sabiex jnqasam il-wirt ta' missieru James G. Gollcher. Qabel saret din id-diviżjoni, l-fond fl-intjier tiegħu, kien proprjetà tal-antekawża tiegħu, u cioè missieru. Dan il-fatt l-Ewwel Qorti irrikonoxxietu, pero dan ma kellux ikun limitat għas-sehem ta' kwart indiviż, stante li missier ir-rikorrenti, kien ilu l-uniku sid tal-fond fl-intjier tiegħu, minn meta akkwistah lura fit-21 ta' Ġunju 1960.

Għaldaqstant ir-rikorrenti ħass ruħhu aggravat meta l-Ewwel Onorabbli Qorti illikwidat kumpens biss għas-sehem ta' kwart indiviż tal-fond bejn il-1987 u 2015, u tali sentenza għandha tiġi riformata billi tiddikjara li r-rikorrenti ħaqqu kumpens bejn l-1987 sa 2021, għas-sehem sħiħ tal-fond, bħala werriet ta' missieru, li kien l-uniku sid tal-proprjetà matul dan il-perjodu u tillikwida kumpens kemm pekunjarju u non-pekunjarju a bażi ta' din id-dikjarazzjoni.”

9. Talab għalhekk lil din il-Qorti tirrifirma s-sentenza appellata:

“in kwantu għall-likwidazzjoni tad-danni billi għandu jiġi dikjarat u deċiż illi l-leżjoni li sofra r-rikorrenti kien għall-perjodu kollu kif mitlub fir-rikors kostituzzjonali tiegħu, ossija mill-1987 sal-2021, u għas-sehem sħiħ tal-fond mertu tal-kawża, u b' hekk id-danni pekunjarji għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' mhux inqas minn sitta u sittin elf, mija u tnejn u għoxrin ewro (€66,122) jew somma oħra verjuri, oltre dannu non-pekunjarju ammontanti għal ċirca sbatax-il elf euro (€17,000), globalment ammontanti għal tlieta u tmenin elf, mija u tnejn u għoxrin euro (€83,122) oltre l-imgħax legali applikabbli mid-data tal-ewwel sentenza.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat Avukat tal-Istat.”

10. Permezz ta' risposta pprezentata fil-5 ta' Awwissu 2024² l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti għaliex:

“Ma tagħmel l-ebda sens li l-appellant jippretendi kumpens għal sehem sħiħ għal perjodu kollu meta huwa ma kienx l-uniku eredi universali tad-deuius. Għaladarba l-fond ma kienx tħalla lill-appellant unikament, ifisser li ma kinitx l-intenzjoni tat-testatur li l-fond jiġihalla lill-appellant biss. Il-fatt li kien hemm sentenzi li permezz tagħhom, l-appellant ingħata kumpens rappreżentanti sehem sħiħ tal-fond għal perjodu kollu in kwistjoni ma hija l-ebda relevanza għal kawża odjerna.”

Konsiderazzjonijiet

11. Mhuwiex kontestat illi:

- Missier ir-rikorrent, James Gollcher, akkwista l-fond fil-21 ta' Ġunju 1960³;
- James Gollcher miet fis-16 ta' Frar 2014⁴ u wirtuh l-erba' wliedu, fosthom ir-rikorrent⁵; u li
- B'kuntratt ta' diviżjoni tal-4 ta' Ġunju 2015⁶ il-fond in kwistjoni ġie assenjat lir-rikorrent.

12. L-Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili jipprovdi illi:

² Fol. 172 et seq.

³ Fol. 52 et seq.

⁴ Fol. 33

⁵ Fol. 27 et. seq

⁶ Fol. 18 et seq., speċifikament fol. 19

“946. Kull wieħed mill-verrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b’liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt.”

13. B’hekk, ir-rikorrent huwa meqjus suċċessur waħdu u dirett ta’ missieru għal dak li jirrigwarda l-fond in kwistjoni. Però dan mid-data tal-mewt tal-missier, ċjoè 16 ta’ Frar 2014. Sakemm il-missier kien għadu ħaj, il-qliġ kien jidhol fil-patrimonju tal-missier u mhux tar-rikorrent. Għalhekk mill-1 ta’ Mejju 1987 sad-data tal-mewt, ir-rikorrent bħala wieħed mill-eredi tal-missier għandu biss jedd għas-sehem ta’ $\frac{1}{4}$, għaladara l-verrieta tal-missier huma l-erbat aħwa. Ovvjament din il-Qorti tiddeċiedi fuq il-fatti u l-każ li għandha quddiemha u mhux fuq każijiet oħra simili li r-rikorrent kellu quddiem qorti oħra.

14. Għaldaqstant, l-ilment tar-rikorrent hu infondat.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tiċċad l-appell bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
SS