# QORTI KOSTITUZZJONALI

**IMĦALLFIN**

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

**Seduta ta’ nhar l-Erbgħa, 25 ta’ Ottubru, 2023.**

**Numru 55**

**Rikors kostituzzjonali numru 564/2021/1 ISB**

**Richard Zahra**

***v.***

**L-Avukat tal-Istat; Carmelo Galea għal kull interess li jista’ jkollu u Ċettina Galea li b’dikriet tat-30 ta’ Settembru 2021 issejħet fil-kawża**

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija fis-27 ta’ Frar 2023 mill-Prim’Awla tal-Qorti Ċivili fis-*sede* tagħha kostituzzjonali li biha sabet ksur tad-dritt fondamentali tal-attur imħares bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”] u bħala rimedju i. ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-attur bħala danni patrimonjali u danni non-patrimonjali kumpens ta’ tlieta u sebgħin elf, tliet mija u ħdax-il euro (€73,311) u ii. iddikjarat illi “l-konvenuti Galea ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond ... fuq il-protezzjoni mogħtija

lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta ...". L-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot ir-rimedji mogħtija mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti relevanti huma dawn: l-attur huwa s-sid tal-fond f'Ħaż-Żebbuġ. Dan il-fond kien ta' Filomena Caruana li ġiet nieqsa fl-14 ta' Frar 2014. Il-wirt ta' Filomena Caruana huwa regolat bit-testment tas-6 ta' April tal-2009 li bih ħalliet in-nuda proprjetà tal-fond li dwaru saret il-kawża b'titolu ta' prelegat lill-attur u l-użufrutt lil Saviour Zahra, missier l-attur. Lill-attur ħatritu wkoll werriet tan-nofs tal-wirt. Il-pussess legali (għalkemm mhux dak materjali) tal-fond ġie f'idejn l-attur meta miet missieru Saviour fl-2020.

3. Il-fond huwa mikri lill-konvenuti Galea u ilu hekk mikri sa minn qabel l-1995. Għalhekk il-kirja hija mħarsa bid-disposizzjonijiet tal-Ordninaza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] u tal-Kodiċi Ċivili.

4. Billi deherlu li l-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-konvenuti Galea bħala kerrejja hija bi ksur tad-drittijiet tiegħu għat-tgawdija ta' ħwejġu, l-attur fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-aritkolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u / jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew ... vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tiegħu … bi vjolazzjoni tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni europeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);
>
> »2. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba pre-ċedenti u dan *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni europea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem;
>
> »3. tillikwida l-istess kumpens u danni …;
>
> »4. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni europea;

»5. tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;

»Bl-ispejjeż u l-imgħax legali … … …«

5. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»... … …

»4. … … … dwar l-ilment tal-allegata sproporzjon fil-kera, jiġi rilevat li fil-każ tar-rikorrent, l-ammont tal-kera li qiegħed jipperċepixxi m'hijiex kera sproporzjonata tenut ukoll kont tal-fatt li f'ċirkostanzi bħal dawn, fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju tal-proprjetà fis-suq ħieles kif pretiż mir-rikorrent u dan wisq inqas meta wieħed jipparaguna kera jew ċens pagabbli fil-passat ma valuri kurrenti.

»5. Isegwi għalhekk li fil-każ odjern din il-qorti m'għandhiex tevalwa din il-liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjetà imma għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi fil-qafas aktar wiesa' u *cioè* mill-aspett tal-proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali.

»… … …

»7. Jekk ir-rikorrent qiegħed jilmenta li qiegħed jiġi ppreġudikat minħabba l-fatt li l-ammont tal-kera ma jirriflettix il-valur reali tal-fond *de quo*, dan ma jistax jiġi rrimedjat bit-tneħħija tal-Kap. 69 jew tal-Att X tal-2009 jew bl-iżgumbrament tal-okkupanta. Dan jingħad għaliex ma jkunx jagħmel sens li wieħed jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżuri msemmija biex imbagħad jinnewtralizzahom billi jagħmilhom inapplikabbli bl-iżgumbrament tal-okkupanta.

»… … …

»9. … … … Fl-1 ta' Ġunju 2021 l-Att XXIV tal-2021 introduċa l-artikolu 4A fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jintlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-interessi soċjali. L-artikolu 4A japplika mingħajr preġudizzju għaż-żieda fil-kera taħt l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta u introduċa l-possibilità għas-sidien biex jiftħu proċeduri għall-awment fil-kera li ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni. Fil-bidu ta' dawn il-proċeduri l-bord huwa obbligat jwettaq test tal-mezzi; fejn il-kerrej ma jissodisfax l-imsemmi test tal-mezzi u wara l-bord ikun ikkunsidra ċertu provi u sottomissjonijiet tal-partijiet, il-bord jista' jagħti deċiżjoni li tippermetti lill-kerrej żmien ta' sentejn sabiex jivvaka l-fond u l-bord jista' jistipula kirja għal dak il-perjodu skont il-każ. Din il-kirja tista' tmur *oltre* t-2% tal-valur liberu u frank fis-suq tal-fond. Għaldaqstant taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrent għandu rimedju ordinarju fil-liġi.

»10. Dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso,* li din il-qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qiegħed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent.

6. Il-konvenuti Galea ressqu dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»... … …

»4. . … … f'każ li l-parteċipazzjoni tal-esponenti fil-proċeduri odjerni tiġi kkunsidrata bħala essenzjali u meħtieġa, kemm għall-integrità tal-ġudizzju kif ukoll peress li l-proċeduri odjerni jaffetwawhom *qua* inkwilini tal-fond in kwistjoni, huma m'għandhomx legalment jirrispondu għal kwalsiasi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-liġi applikata.

»5. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, stante li huwa l-istat biss li jista' jirrispondi għall-allegazzjoni rigwardanti l-vjolazzjoni *o meno* ta' xi dritt fundamentali tar-rikorrenti *stante* li l-esponenti ma jistgħu qatt jagħtu rimedju għall-allegat leżjoni ta' dritt fundamentali li ċertament huma ma kkommettewx, l-esponenti m'għandhomx jiġu kkundannati sabiex jiżgombraw mill-fond in kwistjoni, fl-eventwalità li din il-qorti ssib vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

»... … …

»7. *Inoltre* u bla preġudizzju għas-suespost, ir-rikorrenti intavolaw ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera *ai termini* tal-Att XXIV tal-2021 tal-Liġijiet ta' Malta fl-ismijiet <u>Zahra Richard *v* Galea Carmelo</u> (rikors numru 601/2021), li permezz tiegħu r-rikorrenti talbu lill-bord sabiex iwettaq it-test tal-mezzi fuq l-konvenuti u, f'każ li dawn jissodisfaw it-test tal-mezzi, ir-rikorrenti talbu lill-bord sabiex jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u, f'każ li l-konvenuti ma jissodisfawx dan it-test, ir-rikorrenti talbu lill-bord sabiex jordna l-iżgumbrament tal-konvenuti.

»8. Ir-rikorrenti intavolaw r-rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera [*recte*, quddiem il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili] mingħajr ma stennew l-eżitu tal-kawża quddiem il-bord.

»9. *Inoltre* u bla preġudizzju għas-suespost, jingħad illi permezz tal-Att XXIV tal-2021 intlaħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

»10. F'kull każ u mingħajr preġudizzju, l-esponenti huma t-tnejn persuni anzjani u li dejjem ottemporaw ruħhom mal-kundizzjonijiet tal-kera u aġixxew fil-parametri tal-liġi viġenti. Fil-fatt, huma dejjem ħallsu puntwalment kwalsiasi ammont ta' kera dovuta lis-sid u żammu il-fond f'kundizzjoni tajba;

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tiddikjara … li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-konvenuti Mallia [*recte*, Galea] u għalhekk jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

»2. tiddikjara … li l-konvenuti Galea ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

»3. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u *cioè* danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti;

»4. tillikwida d-danni pekunarji fis-somma ta' tlieta u sittin elf, tliet mija u ħdax-il euro (€63,311) u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' għaxart elef euro (€10,000);

»5. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tlieta u sebgħin elf, tliet mija u ħdax-il euro (73,311) rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq.

»L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn relevanti għall-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … …

»… … … l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment … tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa minn din il-qorti.

»Rimedji

»Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-qorti jidhrilha xierqa.

»… … …

»… … … Proċeduri kostituzzjonali ma humiex il-forum adattat sabiex jiġi deċiż jekk kirja għandhiex tiġi ddikjarata xolta jew jekk l-inkwilini għandux jiġi żgumbrat jew le mill-fond.

»Minkejja dan u *stante* l-fatt li l-qorti qed tikkonsidra li d-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta jivvjolaw id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, bħala konsegwenza ta' dan, dik l-liġi m'għandhiex ikollha aktar effett bejn il-partijiet. Għalhekk l-konvenuti Galea ma jistgħux aktar jistrieħu fuq il-protezzjoni li kienu jgawdu mid-disposizzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw l-fond *de quo*.

»Il-likwidazzjoni tal-kumpens

»Qabel ma tgħaddi għal-likwidazzjoni tad-danni l-Qorti tosserva li r-rikorrenti fir-raba talba tagħhom talbu l-likwidazzjoni tad-danni *ai termini* tal-liġi u tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni europea. Il-qorti tinnota li għalkemm l-Avukat tal-Istat ma ssollevax dan mal-eċċezzjonijiet preliminari, fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu sostna li din it-talba għandha tiġi miċħuda *stante* li dan l-artiklu jgħodd għall-organi ġudizzjarji tal-Kunsill tal-europa u mhux għall-Qrati Maltin.

»… … …

»Minkejja dan, ma hemm ebda dubju però li la darba hemm sejbin ta' ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti, huma għandhom jingħataw rimedju xieraq għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji.

»Rigward il-kumpens, ingħad li "r-rimedju li taghti din il-qorti huwa kumpens ghall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni civili ghal opportunita mitlufa".

»Il-Qorti Kostituzzjonali daħħlet fid-dettal fuq dan l-punt fil-kawza:

»… … …

»… … … meta l-qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn l-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

»i) l-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;

»ii) l-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li seta' ipperċepixxew fis-suq ħieles;

»iii) ż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;

»iv) il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera;

»v) iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passiv bla ma ħadu azzjoni;

»vi) l-inerzja tal-istat meta baqa passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;

»Minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-*quantum* tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-qorti tikkonsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrent bdiet minn April 1987, u *cioè* meta bdiet tapplika l-Konvenzjoni europea għal Malta, u ser tqisha sal-1 ta' Settembru 2021, meta r-rikorrent intavola l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera.

»… … …

»Il-valur lokatizzju li ngħata mill-perit tekniku tal-fond fil-perjodu minn April tas-sena 1987 sa Awwissu 2021, meta nbdew il-proceduri, odjerni kien ta':

»• 1987 (minn April) sa 1992: tlett elef, disa' mija u tmienja u tletin euro (€3,938)

»• 1993 sa 1998: sebat elef u mitejn euro (€7,200)

»• 1999 sa 2004: ħdax -il elf u erba' mitt euro (€11,400)

»• 2005 sa 2010: ergħa u għoxrin elf euro (€24,000)

»• 2011 sa 2016: disgħa u tletin elf u sitt mitt euro (€39,600)

»• 2017 sa 2021 (sa Awwissu): disgħa u tletin elf, sitt mija u sebgħa u sittin euro (€39,667)

»Isegwi għalhekk li mis-sena 1987 sas-sena 2021, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' mija u ħamsa u għoxrin elf, tmien mija u ħames euro (€125,805). Effettivament ir-rikorrent rċievew is-somma ta' sebat elef, mija u erbgħin euro (€7,140), li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

»Fid-dawl ta' dan kollu, … din il-qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' tlieta u sittin elf, tliet mija u ħdax-il euro (€63,311) u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta' għaxart elef euro (€10,000).

»Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk: €125,805 - €37,742 (30% għall-interess ġenerali) = €88,064

»€88,064 - €17,613 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €70,451

»€70,451 - €7,140 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €63,311«

9. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tas-7 ta' Marzu 2023 li wieġbu għalih l-atturi fit-23 ta' Marzu 2023 u l-konvenuti Galea fid-29 ta' Marzu 2023 rispettivament.

10. L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat li jolqot iż-żmien relevanti għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens, u ġie mfisser hekk:

»… … …

»Mill-fatti tal-kawża irriżulta illi r-rikorrenti appellat sar sid tal-fond b'titolu ta' prelegat soġġett għall-użufrutt ta' missieru skont il-*causa mortis* ta' zitu Filomena Caruana datat 24 t'Ottubru 2014.

»Għalhekk ir-rikorrent ma daħalx fiż-żarbun ta' zitu stante illi huwa ma kienx l-eredi universali tagħha iżda huwa ottjena l-fond biss b'titolu ta' prelegat. Din il-qorti fis-sentenza fl-ismijiet Marianne Zammit *v.* Jospeh Cutajar *et* kellha opportunità tesprimi ruħha dwar kif legatarju m'huwiex simili għal eredi universali:

> »"13. Fir-rigward tal-aggravju mqajjem mill-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali tiegħu, il-qorti rat li mill-provi, u senjatament mit-testment finali ta' Maria Carmela Bonello tad-29 ta' Novembru 2006, jirriżulta illi l-attriċi kienet akkwistat il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri permezz ta' legat imħolli lilha f'dan it-testment. Mill-istess testment jirriżulta illi l-attriċi ma kinitx l-eredi universali tal-imsemmija Maria Carmelo Bonello, li nnominat lid-*Dar tal-Provvidenza* u lill-*Caritas Malta* bħala l-werrieta universali tagħha. Għalhekk l-argument tal-attriċi illi hija għandha titqies li daħlet fiż-żarbun tal-awtriċi tal-attriċi huwa żbaljat *stante* illi hija mhijiex l-eredi ta' Maria Carmela Bonello. Għaldaqstant il-qorti tqis illi l-Avukat tal-Istat għandu raġun meta jikkontendi illi l-perjodu relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri ma jibdiex mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika mertu ta' dawn il-proċeduri."

»Mid-dokumentazzjoni preżentata mir-rikorrent appellat huwa ċar illi r-rikorrent m'huwiex l-eredi universali ta' zitu u l-fond tħallilu biss bi prelegat fl-2014 iżda dan kien "soġġetti għall-użufrutt favur missieru Saviour Zahra u għalhekk dan il-prelegat huwa konsegwibbli wara t-terminazzjoni tal-istess użufrutt".

»Skont l-*affdiavit* ta' Richard Zahra missieru miet fl-2020 iżda huwa ma preżenta ebda *causa mortis* ta' missieru u ma jirriżultax illi Richard Żahra kien l-eredi universali ta' missieru.

»Għalhekk f'dan il-każ huwa ċar illi l-ewwel qorti, kienet żbaljata meta llikwidat mill-1987 għaliex fl-ewwel lok ma nġabet ebda prova li

Richard Zahra huwa l-eredi universali ta' zitu u fit-tieni lok Richard Zahra ma uriex li daħal fiż-żarbun ta' missieru fl-2020. Għaldaqstant tal-inqas il-kumpens kellu japplika biss mill-2020 jew bi ħniena mill-2014 f'każ li din il-qorti taċċetta illi Richard Zahra kien l-eredi universali ta' missieru.

»Għalhekk huwa ċar illi l-kumpens għandu jkun rivedut, jekk din l-qorti tara illi l-kumpens għandu jkun likwidat mis-sena 2020, il-kumpens pekunjarju għandu jkun limitat għal mhux iktar minn €4,250. F'każ illi din il-qorti tara illi l-kumpens għandu jkun likwidat mill-2014, l-esponent josserva illi din il-qorti għandha tuża l-metodu segwenti:

| Snin | Valur Lokatizju (*ammont ta' snin) | Total |
|---|---|---|
| 24 t'Ottubru 2014 – 31 ta' Diċembru 2014 | €6600 (/12 *2) | €1,100 |
| 2015-2016 | €6600 (*2) | €13,200 |
| 2017-2020 | €8500 (*4) | €34,000 |
| Jannar 2021 – 28 ta' Mejju 2021 | €8500 (/12*5) | €3541.67 |
| | Total | €50,741.67 |

»F'każ li din il-qorti kellha tapplika t-tagħlim ta' Cauchi *v.* Malta l-esponenti huwa tal-fehma illi l-kumpens pekunjarju m'għandux jeċċedi €18,230.84.«

11. Il-konvenuti Galea qablu mal-appell tal-Avuukat tal-Istat. L-attur ma qabilx u wieġeb hekk għal dan l-aggravju:

»Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat jsostni illi l-ewwel qorti naqset milli teżamina l-fatti tal-każ odjern b'reqqa u ma tatx id-debita konsiderazzjoni lis-sottomissjonijiet tal-istess Avukat tal-Istat. L-Avukat tal-Istat jissottometti illi l-esponenti huwa biss sid b'titolu ta' prelegat u għalhekk ma jistħoqqlux kumpens bħala eredi universali taz-zija tiegħu. Dwar dan l-esponenti ma jaqblu xejn u dan għar-raġunijiet li ġejjin.

»Huwa minnu illi l-esponenti wiret il-proprjetà in kwistjoni b'titolu ta' prelegat li kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, hekk kif jidher mill-*causa mortis* taz-zija tiegħu Filomena Caruana … … …

»… … …

»… … … *stante* illi l-esponenti prova t-titolu tiegħu fuq il-proprjetà permess tal-*causa mor*tis taz-zija Filomena Caruana li turi kif din waslet għandu, huwa għandu dritt illi jirċievi l-kumpens dovut hekk kif likwidat mill-ewwel qorti *stante* illi l-jedd ta' proprjetà jappartjeni lis-sid liema sid huwa l-esponenti.

»Dwar il-kumpens mitlub, l-Avukat tal-Istat jsostni illi l-esponenti għandu jieħu kumpens mill-2020 jew mill-2014 jekk il-qorti taċċetta bi ħniena. Dwar il-kumpens mis-sena 2014, *cioè* is-sena illi l-esponenti sar sid tal-proprjetà iżda missieru kien għadu użufruttwarju, l-esponenti umilment jissottomettu dan li ġej; id-drittijiet tal-użufruttwarju

u s-sid li t-terz, f'dan il-każ l-inkwilin ma jidħolx fiha. Għad illi hu minnu illi l-użufruttwarju għandu dritt jikseb il-frottijiet kollha li l-ben tagħhom għandu l-użufrutt, dan jinħoloq bħala dritt *inter partes* mas-sid tan-nuda proprjetà. L-użufrutt ma huwiex xi dritt awtomatiku, jew assolut, tant fil-fatt illi jista' jiġi renunzjat bin-nuqqas ta' utilizz tiegħu għal żmien tletin sena *ai termini* tal-artikolu 378(*d*) tal-Kapitolu 16 tal-Liġijiet ta' Malta. Hija strettament l-għażla tal-użufruttwarju jekk jenforzax it-titolu tiegħu kontra s-sid tan-nuda proprjetà u allura b'da l-istess raġunament, il-kumpens huwa xorta waħda pagabbli lis-sidien, u *se mai* huwa f'idejn l-użufruttwarju jekk idurux fuq is-sid biex jiksbu l-frottijiet li jkun kiseb huwa flokhom. Għalhekk il-kumpens ma jistax jiġi eskluż bil-fatt illi fuq proprjetà hemm użufrutt ta' ħaddieħor.

»Dwar ir-relazzjoni bejn sid u użufruttwarju versu kuntratt ta' kera, il-Qorti tal-Appell (sede Inferjuri) qalet kif ġej fil-kawża Anton Meilaq *et v.* Giuseppi Zammit *et* 795/1994/1 deċiża nhar 23 ta' Jannar 2004:

> »"Ġà fil-każ fejn jirriżultaw diversi komproprjetarji u l-azzjoni issir biss minn wieħed minnhom kien ġie rilevat illi wħud mill-komproprjetarji jistgħu jottjenu l-iżgumbrament ta' min ikun qiegħed jokkupa l-fond komuni mingħajr titlu u dan anki mingħajr il-kunsens tal-konsorti l-oħra.
>
> »"Huwa desumibbli minn dan premess illi s-sidien setgħu jaġixxu anke indipendentement mill-użufruttwarja u li dippju lanqas ma kienet meħtieġa tassattivament il-presenza tagħha għall-iskop tal-integrità tal-ġudizzju."

»Dwar dan qed issir wkoll riferenza għal dak deċiż mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), nhar is-7 ta' Ottubru 2022 fil-kawża fl-ismijiet Dorothy Sciberras *et v.* Avukat tal-Istat *et* (694/21). Hawn-hekk din il-qorti rrikonoxxiet il-fatt illi l-użufruttwarju għandu dritt jirċievi l-kera iżda dan ma jfissirx illi r-rikorrenti ma soffrewx ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u għalhekk il-qorti sabet illi s-sidien xorta waħda kienu entitolati jirċievu kumpens stante illi l-qorti xorta waħda sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni europeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

> »"Għall-perjodu ta' bejn is-sena 1992 u s-sena 2001, il-kumpens jingħata fuq tliet ishma minn tnax ($^3/_{12}$) ta' nofs indiviż (½) tal-fond in kwestjoni, pertinenti għas-sehem illi r-rikorrenti wirtu fuq il-fond in kwestjoni wara l-mewt t'ommhom Maria Farrugia. Huwa minnu illi, matul dan iż-żmien, il-kera kienet qed tiġi perċepita minn Carmelo Farrugia bħala użufruttwarju, iżda madanakollu, din il-qorti tikkonsidra illi l-interessi tar-rikorrenti *qua* komproprjetarji xorta waħda kienu qed jiġu preġudikati f'dan il-perjodu, *considerando* illi ma setgħux jitolbu kera ogħla. In konsiderazzjoni tal-fatt illi r-rikorrenti ma kinux qed jipperċepixxu kera *per se*, iżda, din il-qorti mhix sejra tnaqqas il-kera effettivament perċepita f'dan il-perjodu mill-kalkoli tagħha fil-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju."

»Għalhekk kif korrettement għamlet l-ewwel qorti, l-esponenti *stante* illi huwa sid il-proprjetà mertu ta' din il-kawża, mhux talli għandu jieħu kumpens mill-2014, iżda wkoll mill-1987. Għalhekk l-ewwel qorti kienet korretta fil-komputazzjoni tagħha u għalhekk is-somma ta' €63,311 bħala danni pekunjarji għandha tiġi kkonfermata.«

12. Id-dokumenti li fuqhom l-attur jibni l-pretensjonijiet tiegħu juru li bejn l-2014 u l-2020 il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' missieru, li jfisser għalhekk li l-jedd li jirċievi l-kera – u wkoll il-jedd għad-danni jekk il-liġi ċaħħditu minn kera xieraq – kien imss lill-missier (jew lill-komunjoni tal-akkwisti bejn il-missier u l-omm) u mhux lill-attur[1]. Jekk l-attur qiegħed jallega li missieru irrinunzja għall-użufrutt, l-oneru tal-prova li hekk ġara hija fuq l-attur, iżda dik il-prova ma saritx.

13. Naturalment, jekk l-attur huwa wkoll werriet waħdieni ta' missieru, il-jedd partimonjali ta' missieru għall-kera u għad-danni (jew għal sehem minn dawn jekk huma tal-komunjoni) intiret mill-attur, iżda la saret il-prova li l-attur huwa werriet ta' missieru u wisq anqas illi huwa werriet waħdieni.

14. Il-posizzjoni legali korretta mela hija din:

    i. il-jedd għall-kera u għad-danni bejn it-30 t'April 1987, meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, u l-14 ta' Frar 2014, meta ġiet nieqsa Filomena, imiss lil Filomena, li jfisser li l-attur wiret in-nofs billi nħatar werriet ta' Filomena fis-sehem ta' nofs;

    ii. bejn l-14 ta' Frar 2014 u l-2020, meta ntemm l-użufrutt tal-missier, il-jedd imiss lill-missier jew lill-komunjoni tal-akkwisti bejn il-misser u martu, u mhux lill-attur bħala sid in-nuda proprjetà; sehem il-misser illum imiss lill-werriet tiegħu li ma hemmx prova li hu l-attur jew l-attur waħdu, u la ma saritx

---

[1] Ara *e.g.* <u>Agostina *sive* Ina Cini *et v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u>, Kost. 12 ta' Lulju 2023 (rik. kost. nru 743/21); <u>Tonio Brincat *et v.* L-Avukat tal-Istat</u>, Kost. 26 ta' Ottubru 2022 (rik. kost. nru 136/21).

prova li matul dan iż-żmien l-attur kellu jedd għall-kera lanqas ma għandu jedd għall-kumpens;

iii. mill-2020 sa meta daħlu fis-seħħ l-emendi bl-Att XXIV tal-2021 fl-1 ta' Ġunju 2021 (u mhux sa meta l-attur għażel li jiftaħ il-kawża quddiem il-Bord li jirregola l-Kera) l-attur waħdu, bħala sid waħdu tal-fond, għandu jedd għall-kera u għall-kumpens.

15. Maħdum bil-kriterji ta' Cauchi, u wara li tqis dak li daħħal jew li seta' jdaħħal l-attur, it-telf li ġarrab l-attur huwa qrib tlieta u għoxrin elf u disa' mitt euro (≈€23,900), kif jidher mill-Iskeda A li hija mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha. Għalhekk il-qorti tillikwida d-danni patrimonjali li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-attur fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf u disa' mitt euro (€23,900).

16. F'dan is-sens sejjer jintlaqa' l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.

17. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot il-kumpens likwidat mill-ewwel qorti bħala danni non-patrimonjali, u ġie mfisser hekk:

> »L-esponent ma jaqbilx mal-ewwel qorti sa fejn illikwidat il-kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' €10,000. L-ewwel qorti ma tat ebda motivazzjoni għal kif waslet għal dan l-ammont. L-esponent jikkontendi illi l-kumpens non-pekunjarju għandu jingħadd biss minn meta l-propjeta' tkun tassew fil-pussess tal-persuna li qiegħed jagħmel il-proċeduri stante illi hemm bżonn jintwera illi l-persuna sofra preġudizzju.
>
> »F'dan il-każ partikolari, il-fond ġie f'idejn Richard Zahra wara li missieru waqaf igawdi mill-użufrutt tal-fond; għaldaqstant wieħed ma jistax jgħid li Richard Zahra sofra xi preġudizzju kbir għaliex sena biss wara li l-fond ġie f'idejh huwa kellu rimedju fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021. Għaldaqstant wieħed ma jistax jgħid illi kien hemm lok għal kumpens non-pekunjarju *stante* illi r-rikorrent ma sofra ebda preġudizzju. Li kieku per eżempju inġabet prova illi r-rikorrenti ma kellux fejn jirrisjedi jew kellu iħallas kera sabiex ikollu residenza, hemmhekk wieħed ikollu argument validu għal danni morali ta' ċertu portata. Din ma kinitx is-sitwazzjoni u l-fattispeċie tal-kawża odjerna.

> »Għaldaqstant dan l-aggravju ukoll għandu jintlaqa' u din il-qorti għandha tiddikjara li ma hemm l-ebda lok għal kumpens non-pekunjarju.«

18. L-attur wieġeb hekk:

> »… … … l-esponenti għandu jieħu kumpens non-pekunjarju li jirrifletti l-preġudizzju soffert tul is-snin illi l-proprjetà kienet f'idejn iz-zija tiegħu Filomena Caruana u kif ukoll tul is-snin illi missieru kien użufruttwarju.
>
> »Għalhekk is-somma likwidata mill-ewwel qorti hija waħda ġusta u għandha tiġi kkonfermata.

19. Għalkemm id-danni pekunjarji, appuntu għax pekunjarji, jintirtu mill-werriet universali, dawk non-patrimonjali, għax huma danni morali, ma jintirtux[2]. Dan l-aggravju għalhekk huwa tajjeb u sejjer jintlaqa'.

20. Meta tqis illi l-attur ġarrab ksur tad-drittijiet tiegħu wara li ġie nieqes missieru fl-2020 sa Ġunju tal-2021, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, din il-qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat illi ma huwiex il-każ li jiġu likwidati danni morali.

21. Ngħaddu issa għat-tielet u l-aħħar aggravju tal-Avukat tal-Istat li jolqot id-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti illi "l-konvenuti Galea ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond ... fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta", u li ġie mfisser hekk:

> »Safejn l-ewwel qorti fis-sentenza "tiddikjara u tiddeċiedi li l-konvenuti Galea ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta", l-esponent jikkontendi illi din id-dikjarazzjoni ma kinitx f'lohka *stante* illi l-Att XXIV tal-2021 huwa parti integrali mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> »… … …

---

2 Ara *e.g.* <u>Avukat Peter Borg Costanzi *et v.* Maria Carmela Bonnici *et,*</u> Kost. 26 ta' Ottubru 2022 (rik. kost. nru 239/2020).

»Ġaladarba jeżisti rimedju fl-istess Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-esponent huwa tal-umli fehma illi din il-qorti għandha tvarja s-sentenza fis-sens illi tħassar id-dikjarazzjoni li l-intimat Galea ma jistax ikompli igawdi mill-protezzjoni offruta mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta *stante* li llum il-ġurnata dak il-Kapitolu tal-liġi qiegħed joffru rimedju lir-rikorrent;«

22. L-attur wieġeb hekk:

»Dwar dan l-esponenti jissottometti illi, bil-mod kif fassal t-talbiet tiegħu fir-rikors promotur, huwa talab dikjarazzjoni għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu liema ksur huwa konsegwenza tat-tħaddim tal-Kapitolu 69 u partikolarment l-emendi tal-Att X tal-2009. L-appellanti qed jitlob lil din il-qorti sabiex tirriforma din is-sentenza sabiex b'hekk jiġi konkluż illi l-esponenti illum għandhom rimedju *ai termini* tal-artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-ewwel qorti dan diġà għamlitu. Ma jfissirx għaliex illum il-ġurnata l-esponenti għandhom rimedju sabiex jgħollu l-kera (minkejja li dan xorta huwa strettament limitat) permezz tal-intavolar ta' kawża quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, li l-esponenti ma sofriex ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom qabel il-dħul fis-seħħ tal-istess Att.

»L-ewwel qorti sempliċiment sabet illi l-liġijiet rilevanti u in opera qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV jikkreaw piż eċċessiv fuq ir-rikorrenti u l-antekawża tiegħu. … Għaldaqstant l-ewwel qorti kienet korretta fil-konklużjonijiet tagħha illi l-piż li kellhom jġorru l-esponenti kien spro-porzjonat u eċċessiv, kawża ta' liem id-drittijiet fundamentali tal-espo-nenti hekk kif sanċiti mill-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea ġew leżi.

»Tajjeb jingħad wkoll illi l-ewwel qorti qatt ma ġiet mitluba teżamina l-Att XXIV tal-2021 versu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti, tant illi fis-sentenza appellata l-ewwel qorti fl-ebda mument ma ddeċidiet illi l-emendi tal-Att XXIV, fuq liema emendi stess l-esponenti mexxa b'rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera, huma leżivi għad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

»Għalhekk u *in vista* tas-suespost, l-aggravju tal-Avukat tal-Istat ma huwiex meritat. Mingħajr preġudizzju l-esponenti umilment jissotto-metti illi jekk din il-qorti ssib illi dan l-aggravju għandu jintlaqa', dan ma kien frott tal-ebda nuqqas jew żball da parte tal-esponenti u għalhekk ma għandux jbati spejjeż la tal-ewwel istanza u wisq anqas ta' dan l-appell.«

23. L-ewwel qorti kellha tgħid mhux biss illi l-konvenuti Galea ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-liġi kif kienu fiż-żmien relevanti biex ikomplu jġġeddu t-titolu tagħhom, iżda wkoll illi dan huwa bla ħsara għall-applikabilità tal-liġi kif fis-seħħ illum. Għalkemm dikjarazzjonijiet bħal din jingħataw bħala parti mir-rimedju, fil-verità hija l-liġi ordinarja stess li ma

tħallix lill-kerrej jinqeda bil-liġi kif kienet qabel iżda biss bil-liġi llum fis-seħħ biex iħares it-titolu tiegħu

24. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat għalhekk sejjer jintlaqa' fis-sens biss illi d-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti hija bla ħsara għall-jeddijiet tal-partijiet taħt il-liġi fis-seħħ illum.

25. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat u tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn illikwidat il-kumpens li l-Avukat tal-Istat ghandu jħallas lill-attur u, minflok, tillikwida dak il-kumpens fis-somma ta' tlieta u għoxrin elf u disa' mitt euro (€23,900); tgħid ukoll illi l-konvenuti Galea ma jistgħux jinqdew bid-disposizzjonijiet tal-liġi kif kienu fiż-żmien relevanti biex ikomplu jġġeddu t-titolu tagħhom bla ħsara għall-jeddijiet tal-partijiet taħt il-liġi kif fis-saħħ illum. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

26. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; dawk ta' dan l-appell iħallsuhom l-atturi.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>President | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur

**Skeda A**

| | Kera fis-suq | Sehem l-attur | Kera kontrollat | Sehem l-attur | |
|---|---|---|---|---|---|
| 1987 | 500.00 | 250.00 | 140.00 | 70.00 | * |
| 1988 | 750.00 | 375.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 1989 | 750.00 | 375.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 1990 | 750.00 | 375.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 1991 | 750.00 | 375.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 1992 | 750.00 | 375.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 1993 | 1,200.00 | 600.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 1994 | 1,200.00 | 600.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 1995 | 1,200.00 | 600.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 1996 | 1,200.00 | 600.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 1997 | 1,200.00 | 600.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 1998 | 1,200.00 | 600.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 1999 | 1,900.00 | 950.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2000 | 1,900.00 | 950.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2001 | 1,900.00 | 950.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2002 | 1,900.00 | 950.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2003 | 1,900.00 | 950.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2004 | 1,900.00 | 950.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2005 | 4,000.00 | 2,000.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2006 | 4,000.00 | 2,000.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2007 | 4,000.00 | 2,000.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2008 | 4,000.00 | 2,000.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2009 | 4,000.00 | 2,000.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2010 | 4,000.00 | 2,000.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2011 | 6,600.00 | 3,300.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2012 | 6,600.00 | 3,300.00 | 210.00 | 105.00 | |
| 2013 | 6,600.00 | 3,300.00 | 223.98 | 111.99 | |
| 2014 | 1,100.00 | 550.00 | 37.33 | 18.67 | ** |
| 2021 | 3,542.00 | 3,542.00 | 99.28 | 99.28 | *** |
| | | 37,417.00 | | 2,924.94 | |

| | |
|---|---|
| -20% = | 29,933.60 |
| -30% = | 20,953.52 |
| naqqas | -2,924.94 |
| Jifdal | 23,878.46 |

* tmien xhur
** xahrejn
*** seba' xhur

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>President | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |