QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 4 ta' Mejju, 2022.

Numru 7

Rikors numru 202/20/1 RGM

Nutar Dottor Pierre Cassar

v.

Avukat tal-Istat

1. Din is-sentenza titratta appell tar-rikorrent u appell inċidentali tal-intimat minn sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fit-28 ta' Ottubru 2021 dwar allegat ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u tal-ewwel Artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea marbut mat-tħaddim tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158. Il-kwistjoni f'dan l-istadju hi limitata għal-likwidazzjoni ta' kumpens likwidat mill-ewwel Qorti.

2. Il-kawża nbdiet b'rikors preżentat fil-15 ta' Settembru 2020 li bih ir-rikorrent ippremetta u talab is-segwenti:

> *"i. Illi r-rikorrenti huwa proprjetarju uniku huwa s-sid tal-fond ossia terran bl-isem Arno, numru 78 gja 62, Triq San Mikiel, Fgura gja Paola, liema fond kien mikri lil Joseph u Josephine Grima bil-kera ta' €827.10c fis-sena bis-sahha tal-Artiklu 12 tal-Kapitlu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u dana wara li ghalqet il-koncessjoni enfitewtika ta' wiehed u ghoxrin (21) sena b'effett mit-tnax (12) ta' Frar 1986 versu cens annwu u temporanju ta' **Lm154.00c** maghmula in forza ta' kuntratt ippubblikat minn Nutar John Cachia Zammit fl-1 ta' Gunju 1984, skond **"Dokument A"** hawn anness.*
>
> *ii. Illi dan il-fond ippervjena ghand ir-rikorrenti mill-wirt tal-mejta genituri tieghu n-Nutar George u Miriam Cassar li mietu rispettivament fil-21 ta' Marzu 2010 u fl-14 ta' Marzu 2017, skond certifikati tal-mewt hawn annessi u mmarkati bhala **"Dokument B"** u **Dokument C".***
>
> *iii. Illi l-wirt taghhom iddevolva fuq l-unika binhom ir-rikorrenti odjern n-Nutar Pierre Cassar b'testment tal-4 ta' Gunju 1966 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin, **"Dokument D"** hawn anness. Illi b'zewg testmenti ohra tal-10 ta' Settembru 1983 fl-atti tan-Nutar John Gambin u tal-10 ta' Settembru 1997 fl-atti tan-Nutar Dottor Tonio Spiteri, l-konjugi Cassar hallew diversi legati li pero ma effettwawx in-nomina ta' eredi fl-ewwel testment taghhom.*
>
> *iv. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tad-9 ta' Marzu 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi, **"Dokument E"** hawn anness, il-proprjetà in kwistjoni provenjenti l-eredità tan-Nutar George Cassar giet dikjarata lid-Direttur Generali tat-Taxxi.*
>
> *v. Illi b'dikjarazzjoni causa mortis tat-22 ta' Frar 2018 fl-atti tan-Nutar Dottor Clinton Bellizzi, **"Dokument F"** hawn anness, il-proprjetà in kwistjoni provenjenti l-eredità tan-Nutar George Cassar giet dikjarata lid-Direttur Generali tat-Taxxi.*
>
> *vi. Illi din il-proprjetà giet akkwistata mill-mejta konjugi Cassar b'kuntratt tal-5 ta' Mejju 1960 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin skond **"Dokument G"** hawn anness.*
>
> *vii. Illi din il-koncessjoni enfitewtika temporanja ghalqet fil-**11 ta' Frar 2007** izda l-inkwilini Joseph u Josephine Grima, peress li kienu cittadini Maltin u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni invokaw id-dritt li jibqghu jirrisjedu fil-fond taht titolu ta' kera b'zieda fil-kera skond ir-rata ta' inflazzjoni li tizdied darba kull 15 il-sena u qatt aktar mid-doppju, u dan a tenur tal-Att XXIII tal-1979, liema awmenti bl-Att X tal-2009 kellhom jsiru kull tlett snin skond ir-rata tal-inflazzjoni.*

*viii. Illi ghalhekk wara l-11 ta' Frar 2007, l-konjugi Grima baqghu jghixu fil-fond in kwistjoni bis-sahha tal-Artikolu 12 (2)(b)(i) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan b'kera doppja u cioè ammontanti ghal **Lm308.00c** fis-sena ekwivalenti ghal **€717.45c** fis-sena.*

*ix. Illi din il-kera kellha terga toghla **fl-1 ta' Jannar 2013**, biex qabel is-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Dicembru 2019, Rikors Nru. 5/2019JD fl-ismijiet Nutar Pierre Cassar vs Joseph Grima et, **"Dokument H"** hawn anness, il-fond kellu kera ta' **€830.00c fis-sena**, waqt li sussegwentement ghal din it-tali sentenza, l-kera zdiedet ghal €4,462.50c mit-12 ta' Frar 2020 liema kera kellha terga' tizdied ghal €5,100 mit-12 ta' Frar 2024.*

x. Illi bid-dhul fis-sehh ta' l-Att XXIII ta' l-1979, l-konjugi Grima gew moghtija d-dritt li jibqghu jghixu fil-fond b'kera irrizorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas izzomm bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-unika awment permessibbli fil-kera jkun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

xi. Illi ghalhekk effettivament ir-rikorrenti u l-antekawza minnu gew spossessati mid-dritt ta' uzu tal-proprjetà taghhom wara li skada t-terminu lokatizju u ghalhekk gew assoggettati wkoll ghal relazzjoni forzata ta' sidien u inkwilini ghal perijodu indefinit u ntilef il-bilanc bejn l-interessi ta' l-inkwilina u dawk tas-sidt, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument A' surreferit.

*xii. Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat kif jirrizulta mic-certifikat **'Dokument I'** hawn anness.*

xiii. Illi l-awmenti fil-kera li kien intitolat għalihom ir-rikorrenti skond il-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu, u għalhekk tali legislazzjoni ma ħolqot l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti, anzi kompliet tikkalpesta id-drittijiet fundamentali tas-sidt.

*xiv. Illi a tenur tal-Att XXVII tal-2018, l-konjugi Grima qed jhallsu kera ta' €4,462.50c fi-sena mit-12 ta' Frar 2020 liema kera ghandha tizdied ghal €5,100 mit-12 ta' Frar 2024 u dan fuq bazi ta' 2% tal-valur liberu u frank tal-fond fis-suq liberu, ghalkemm ir-rikorrenti xorta jhoss illi l-Att XXVII tal-2018 jista' jkun leziv tad-drittijiet fundamentali tieghu, ghall-finijiet ta' din il-kawza **biss**, it-talbiet odjerni ser jigu limitati sal-11 ta' Frar 2020.*

*xv. Illi li hu zgur huwa illi l-Att XXIII tal-1979 ivvjola d-drittijiet Kostituzzjonali tar-rikorrenti zgur mit-**12 ta' Frar 2007** sal-**11 ta' Frar 2020**, biex b'hekk ir-rikorrenti sofra danni minhabba din il-lezjoni sa din it-tali ġurnata.*

xvi. Illi l-antekawza tar-rikorrenti biex jipprotegu l-proprjetà taghhom minn rekwiżizzjoni u/jew minn okkupazzjoni perpetwa ma kellhomx triq ohra hlief li jikkoncedu b'titolu ta' enfitewsi temporanja l-fond imsemmi u dan stante illi gialdarba l-fond ma kienx dekontrollat u/jew dekontrollabbli, oltre li kien soggett ghar-rekwizizzjoni kien soggett wkoll ghall-'fair-rent' ossia d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Ordinanza XVI tal-1944 li huma marbutin mal-kera li l-fond seta' jgib fl-4 ta' Awwissu 1914.

xvii. Illi dan kien assolutament inaccettabbli ghar-rikorrenti u l-antekawza minnu u ghalhekk l-unika mod biex jipprotegu l-proprjetà taghhom mir-rekwizizzjoni u mill-'fair-rent' kien billi jikkonceduh b'titolu ta' enfitewsi temporanja, kif fil-fatt ghamlu.

xviii. Illi r-rikorrenti gie mcaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tieghu minghajr ma gie moghti kumpens xieraq għat-tehid ta' l-istess fond b'mod sfurzat u mhux skond il-pattijiet kuntrattwali raggunti mill-antekawza minnu. Infatti, l-unika kumpens li gie offrut lilu ai termini tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kien li jitħallas iż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni li ma setgħet qatt teċċedi d-doppju kif stabbilit fil-kuntratt oriġinali, meta fil-fatt il-valur lokatizju ta' l-istess fond, dak iż-żmien u iktar u iktar illum, kien ferm iżjed mill-kera annwali ta' Lm308.00c fis-sena, liema kera kif sussegwentement awmentata bl-emendi ta' l-Att X tat-2009 u tal-Att XXVII tal-2018 hija xorta wahda leziva tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti stante li ma nzammx il-proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina billi din tircievi kera gusta fis-suq.

*xix. Illi r-rikorrenti qatt ma rcieva din il-kera gusta fis-suq, zgur sal-**11 ta' Frar 2020**.*

xx. Illi l-Att XXIII tal-1979 ippriva lir-rikorrenti, mill-proprjetà tieghu minkejja li huwa ha hsieb biex jassigura li dan ma jsirx oltre li l-istess ligi illediet d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ta' proprjetà kif protetti mill-Kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropeja stante li huwa ma rceviex kumpens adegwat ghat-tehid ta' hwejjgu, u dan kkawza sproporzjon bejn id-drittijiet tieghu bhala sid u dawk tal-inkwilini.

xxi. Illi r-rikorrenti ma kellux rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea ghax huwa ma setax jżid l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum, minhabba li dak li effettivament huwa seta jircievi huwa dak kif limitat bil-Kap. 158 u l-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

....

xxv. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti ghandu jirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali minghand l-intimat Avukat tal-Istat kawza tal-leżjoni li huwa sofra għal numru ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma kkreatx bilanċ gust bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sid.

xxvi. Illi l-inkwilini Joseph u Josephine Grima ma tharrkux f'dawn il-proceduri a skans ta' spejjez żejda, stante illi huma ezercitaw id-drittijiet taghhom li ghadhom fuq l-istatut sal-gurnata ta' llum u ghalhekk ma jistghux jigu kkunsidrati b'xi mod responsabbli ghall-hsara li r-rikorrenti sofriet minhabba din l-infrazzjoni tal-ligi.

xxvii. Illi l-istess inkwilini m'ghandhomx jintalbu jirrispondu ghall-inkostituzzjonalità tal-ligi applikata minnhom jew jehlu spejjez inutilment, u b'hekk ma gewx intimata f'dawn il-proceduri.

....

xxix. Illi bl-Att XXVII tal-2018, l-inkwilinat tal-inkwilini huwa protett u b'hekk mhux qed jigu intimati f'dawn il-proceduri u wisq anqas ser jintalab l-izgumbrament taghhom, ergo huma m'ghadhomx jifformaw parti mir-rapport ġuridiku li huwa regolat bil-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta qabel ma dan gie emendat bl-Att XXVII tal-2018, u cioè l-ligi li l-kostituzzjonalita' taghha qed tiġi attakkata permezz ta' din il-kawza, oltre illi t-talbiet tar-rikorrenti huma kollha indirizzati biss in konfront tal-intimat Avukat tal-Istat.

....

xxxi. Illi l-kawza odjerna qieghda tigi limitata sal-<u>11 ta' Frar 2020</u>, stante l-introduzzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u s-sentenza fuq referita, però r-rikorrenti jippretendi illi nel frattemp huwa ghandu jircievi d-danni kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji ai termini tal-Ligi u tal-Konvenzjoni Ewropea li huwa sofra tul iz-zmien ossia mit-terminazzjoni tal-koncessjoni enfitewtika temporanja ossia is-<u>12 ta' Frar 2007</u>, sal-<u>11 ta' Frar 2020</u>.

GHALDAQSTANT, ir-rikorrrenti jitlob bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, joghgobha:-

***I. Tiddikjara u Tiddeciedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Joseph (K.I. 0565250M) u Josephine (K.I. 0045756M) Grima, b'tali mod li kien gie rez impossibli ghar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond ossia terran bl-isem Arno, numru 78 gja 62, Triq San Mikiel, Fgura gja Paola, proprjetà tieghu, u/jew jircievi kera gusta ghall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' koncessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument A' fil-process.*

***II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjetà tieghu ossia t-terran bl-isem Arno, numru 78 gja 62, Triq San Mikiel, Fgura gja Paola bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u*

tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.

***III. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk ta' l-inkwilina, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Ligi u dan zgur sal-4 ta' Awwissu 2019.*

***IV. Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.*

***V. Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjez, u bl-ingunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni."

3. Permezz ta' risposta preżentata fit-30 ta' Settembru 2020 l-Avukat tal-Istat wieġeb u dwar il-kumpens qal:

"19. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrent;

20. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, jekk din il-Qorti tħoss illi għandha tillikwida kumpens, l-esponenti jħoss illi l-Qorti għandha tieħu in kunsiderazzjoni l-introduzzjoni tal-artikolu 12B fil-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u l-effetti tiegħu fuq is-sidien. Dan kif anke kkonstat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Victoria Amato Gauci v. Avukat Generali et" deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-17 ta' Ottubru 2018".

4. B'sentenza mogħtija fl-10 ta' Ġunju 2021 il-Qorti Ċivili, Prim' Awla ddeċidiet billi:

"filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

Tiċħad in parte l-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara illi r-rilokazzjoni furzata fuq ir-rikorrent tal-inkwilini Grima għamluha fiż-żmien rilevanti fuq imsemmi diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu fuq imsemmija;

Tilqa r-rimanenti parti tal-ewwel talba tar-rikorrent u tiddikjara illi bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendata bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009 kien ġie reż impossibbli għar-rikorrent li jirċievi kera ġusta;

Tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, għall-perijodu mill-14 ta' Marzu 2017 sal-31 ta' Diċembru 2019 ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu u ċioe il-fond 78 ġia 62, Triq San Mikiel, Fgura ġia' Paola, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009 meta ma ħoloqx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin;

Tilqa' ir-raba talba u tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tmient elef, disa' mija u għaxar ewro (€8,910) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elf Ewro (€1,000);

Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' disat elef, disa' mija u għaxar ewro €9,910) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat."

5. Ir-rikorrent appella mis-sentenza u talab lil din il-Qorti:

"tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) billi tvarja s-sentenza appellata in kwantu llikwidat kumpens fis-somma ta' €9,910 u minflok tillikwida kumpens għall-perjodu kollu ossia mit-12 ta' Frar 2007 sal-11 ta' Frar 2020, fl-ammont ta' 45,000 inkluż id-danni morali."

6. L-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell tar-rikorrent għandu jiġi miċħud, iżda lanqas huwa ma jaqbel ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fir-rigward tal-likwidazzjni tal-kumpens. Għalhekk ipprevalixxa ruħu mill-appell prinċipali biex iressaq l-appell inċidentali tiegħu u talab lil din il-Qorti:

> *"tirriforma b'hekk is-sentenza mogħtija fit-28 ta' Ottubru 2021, fil-kawża fl-ismijiet premessi, billi tikkonfermaha fejn ikkunsidrat il-leżjoni bħala wieħed li beda fl-14 ta' Marzu 2017 u tħassarha fejn ikkunsidrat li l-leżjoni huwa sal-31 ta' Diċembru 2019 u minflok tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens sas-sena 2018, bl-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell jitħallsu mill-appellant."*

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

7. Il-<u>fatti</u> fil-qosor huma s-segwenti:

7.1. Ir-rikorrent wiret il-fond bl-isem Arno, numru 78 ġja 62, Triq San Mikiel, Fgura mingħand il-ġenituri tiegħu. Missieru miet fil-<u>21 ta' Marzu 2010</u> u ommu mietet fl-<u>14 ta' Marzu 2017</u>;

7.2. Il-ġenituri tar-rikorrent kienu xtraw il-fond b'kuntratt tal-5 ta' Mejju 1960. Fit-**12 ta' Frar 1986** tawh b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal perjodu ta' 21 sena lil Joseph u Josephine Grima b'ċens ta' Lm154 (<u>**€358.72**</u>);

7.3. Il-konċessjoni enfitewtika għalqet fil-11 ta' Frar 2007 iżda l-konjuġi Grima baqgħu jokkupaw il-fond b'kera skont l-Artikolu 12(2)(b)(i) Kap. 158 b'dan illi fit-**12 ta' Frar 2007** il-kera rdoppjat għal Lm308 (**€717.45**) fis-sena skont il-liġi;

7.4. Mill-**1 ta' Jannar 2013** il-kera għoliet għal **€830** fis-sena skont il-liġi;

7.5. B'sentenza mogħtija mill-Bord li Jirregola l-Kera (Rik. Nru 5/2019 JD) fis-16 ta' Diċembru 2019, il-kera ġiet riveduta skont l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 għal **€4,462.50** fis-sena b'effett mill-iskadenza li kien imiss għal perjodu ta' sentejn. Għall-erba' snin ta' wara, il-kera togħla għas-somma ta' **€5,100** fis-sena;

7.6. Il-kirja li kienet imħallsa għall-perjodu li fih ingħatat is-sentenza tal-Bord skadiet fil-11 ta' Frar 2020. Għalhekk l-inkwilini kellhom iħallsu **€4,462.50** għall-iskadenzi tat-12 ta' Frar 2020 u t-12 ta' Frar 2021. Għall-erba' snin ta' wara, ċioe` mit-12 ta' Frar 2022 sal-11 ta' Frar 2024, tkun **€5,100** fis-sena.

8. Il-kwistjoni tal-appelli titratta dwar kemm damet il-leżjoni ta' ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija ta' ħwejġu u l-likwidazzjoni ta' kumpens li għandu jitħallas.

9. Fir-rikors tal-appell ir-rikorrent jilmenta li d-danni kellhom jiġu likwidati għall-perjodu sħiħ mit-12 ta' Frar 2007 sal-11 ta' Frar 2020, jew aħjar minn meta bdiet il-kirja bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 sa meta l-kera ġiet riveduta bis-sentenza tas-16 ta' Diċembru 2019 tal-Bord Li Jirregola l-Kera. Ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata:

> *"..............in kwantu llikwidat kumpens fis-somma ta' €9,910 u minflok tillikwida kumpens għall-perjodu kollu ossia mit-12 ta' Frar 2007 sal-11 ta' Frar 2020, fl-ammont ta' €45,000 inkluż id-danni morali."*

10. Fil-parti dispożittiva tas-sentenza appellata l-ewwel Qorti laqgħet it-tieni talba tar-rikorrent u ddikjarat illi:

> *"3......... bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, **għall-perijodu mill-14 ta' Marzu 2017 sal-31 ta' Diċembru 2019 ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu** u ċioe il-fond 78 ġia 62, Triq San Mikiel, Fgura ġia' Paola, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);"*[1]

11. Għalkemm fir-rikors tal-appell ma saritx talba espressa sabiex din il-Qorti tvarja dik il-parti tas-sentenza appellata u tiddikjara minflok li dawk id-drittijiet ġew vjolati matul il-perjodu mit-12 ta' Frar 2007 sal-11 ta' Frar 2020, din tista' titqies impliċita` fit-talba tar-rikorrent li l-likwidazzjoni tal-kumpens kellha tkopri dak il-perjodu.

---

[1] Enfasi tal-Qorti.

12. Fil-parti tal-konsiderazzjonijiet tas-sentenza appellata, l-ewwel Qorti qalet:

*“**Allegat leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni***

...

Mill-provi miġbura jirriżulta sodisfaċentement illi b’effett tal-Att XXIII tal-1979 ir-rikorrent ġie assoġġettat għal relazzjoni ta’ sid u inkwilin għal perijodu indefinit. Issib illi d-dritt u l-interess kif fuq spjegat tar-rikorrent fil-proprjetà de quo ittieħed a favur l-inkwilini b’mod obbligatorju mingħajr ħlas ta’ kumpens xieraq.

Għaldaqstant issib li hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni fil-konfront tar-rikorrent.

...

Allegat Leżjoni ta’ Artikolu 1 ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

...

*Din hi l-motivazzjoni ewlenija tad-deċiżjoni fil-każ **Amato Gauci v. Malta**, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-15 ta’ Settembru 2009, meta osservat li fejn l-istat joħloq sistema ta’ “forced landlord–tenant relationship for an indefinate time”, irid jiġi assigurat li lis-sid jingħata kumpens li mhux “manifestly unreasonable”, kumpens li mhux neċessarjament ikun daqs dak li joffri s-suq, imma lanqas ma għandu jwassal li jagħti lis-sid “only a minimal profit”.*

Kif ser jiġi muri fid-dettal aktar ‘l quddiem f’din is-sentenza, id-distakk bejn l-istima tal-valur lokatizzju preżentat mill-Perit Tekniku M’Louise Caruana Galea u dak li effettivament jitħallas huwa notevoli. Dan iwassal lill-Qorti għall-konklużjoni li fil-kawża odjerna r-rikorrent qua sid ġar piż eċċessiv b’effett tal-liġi impunjata.

F’dan l-isfond il-Qorti sejra tirreferi għal ħmistax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa li bid-dħul fis-seħħ tal-emendi fil-Kapitolu 16 fis-sena 2009, il-kirja ser togħla kull tlett snin b’mod proporzjonali bis-saħħa tal-Artikolu 1531Ċ tal-imsemmi kapitolu u għalhekk il-pożizzjoni tar-rikorrent ġiet miljorata.

Huwa minnu li ġew introdotti emendi ulterjuri bl-Att X tal-2009 fejn inbidlet id-definizzjoni ta’ inkwilin, u daħlu fis-seħħ mekkaniżmi għaż-żidiet fil-kirja ...

...

Ghal dak li jirrigwarda l-ammont ta' kera, f'każ bħal dan in eżami, ir-rata hija revedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax-il sena. Dan magħdud, il-fatt li l-kera hi revedibbli kull tlett snin m'hijiex miżura li tat lok biex jinħoloq il-bilanċ xieraq. Dan iktar u iktar meta hu fatt magħruf li hu s-suq li jirregola l-kera u mhux l-indiċi ta' inflazzjoni li hemm fl-Iskeda tal-Kapitolu 158, liġi li għal finijiet ta' kera ma tagħti l-ebda konsiderazzjoni per eżempju għal-lokalità fejn jinsab il-fond, id-daqs tal-fond u l-kundizzjoni tiegħu. Tqis għalhekk li l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat su-indikata ma hiex fondata.

Referenza għandha ssir ukoll għall-eċċezzjoni numru 16 tal-Avukat tal-Istat fejn eċċepixxa bid-dħul tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 s-sid ġie mogħti ferm iktar drittijiet billi għandu mezz li jikseb kera xierqa kif ukoll il-possibilità li jista' jerġa' jieħu l-fond lura.

Ir-rikorrent espressament illimita l-mertu tal-kawża odjerna sal-11 ta' Frar 2020. Ma jidhirx ċar għaliex ir-rikorrent jindika din id-data bħala t-tmiem tal-perijodu rilevanti li għandu jittieħed in konsiderazzjoni in kwantu b'effett mill-1 ta' Jannar 2020 il-quantum tal-kera ġie rivedut bis-saħħa tal-Artikolu 12B b'sentenza fl-ismijiet ***Nutar Dr Pierre Cassar vs. Joseph Grima et*** *(Rik Nru 5/2019) mogħtija fis-16 ta' Diċembru 2019 fejn il-Bord li Jirregola l-kera iddeċieda li b'effett mill-1 ta' Jannar 2020 l-kera kellha tiżdied sabiex tirrapreżenta 1.7% tal-valur tal-fond għall-ewwel sentejn; u b'kera ekwivalenti għal 2% għat-tlett snin sussegwenti. B'hekk il-kera dwar il-fond mertu tal-kawża ġie regolat għat-terminu mill-1 ta' Jannar 2020 sal-31 ta' Diċembru 2024 b'dan illi b'effett mill-1 ta' Jannar 2020 l-kera ġiet awmentata minn €827 p.a. għal €4,462.50 p.a. Ifisser għalhekk illi l-Artikolu 12B tal-Kap. 158 indirizza adegwatament l-ilment tar-rikorrent dwar leżjoni tad-dritt fundamentali tiegħu protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni kif ukoll bl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*

Fid-dawl ta' dan kollu, il-Qorti tqis illi b'effett tal-Artikolu 12 tal-Kap. 158 ir-rikorrent sofra leżjoni fid-dritt tiegħu ta' proprjetà kif protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dan sal-31 ta' Diċembru 2024.

Ikkunsidrat;

Rimedju

In vista tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta ġie imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 huwa għandu jingħata rimedju xieraq.

Dan ir-rimedju jiddependi fost l-oħrajn fuq iż-żmien li issussistit il-leżjoni fil-konfront tar-rikorrent.

Ġia rajna illi ż-żmien rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża jieqaf fil-31 ta' Diċembrui 2024.

Fir-rigward ta' meta tali terminu li jittieħed in konsiderazzjoni għandu jibda ir-rikorrent isemmi fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu li tali terminu għandu jibda mit-12 ta' Frar 2007, u ċioe' id-data meta l-konċessjoni emfitewtika ġiet fi tmiemha.

Pero' anke hawn ir-rikorrent m'għandux raġun inkwantu fit-12 ta' Frar 2007 ir-rikorrent ma kienx għadu sar sid il-fond de quo. Huwa sar sid uniku tal-fond de quo fl-14 ta' Marzu 2017. Intavola l-kawża qua "proprjetarju uniku".[2] Għalhekk it-terminu rilevanti għall-finijiet li jiġu stabbliti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji huwa mill-14 ta' Marzu 2017 sal-31 ta' Diċembru 2019."

13. Kien f'dik il-parti tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti kkonsidrat ir-rimedju li għandu jingħata r-rikorrenti li kkonkludiet li l-kumpens għandu jingħata għall-perjodu mill-14 ta' Marzu 2017 sal-31 ta' Diċembru 2019. Evidenti wkoll l-iżball fejn l-ewwel qalet li l-ksur sar sal-31 ta' Diċembru 2024.

14. Huwa minnu li l-appellant wiret nofs is-sehem ta' missieru mill-fond in kwistjoni fil-21 ta' Marzu 2010 u nofs is-sehem l-ieħor li kien jappartjeni lil ommu fl-14 ta' Marzu 2017. Iżda dan ma jfissirx li għall-perjodu preċedenti għall-14 ta' Marzu 2017 m'għandux jedd jippretendi kumpens. Dan peress li r-rikorrent hu werriet universali tal-ġenituri tiegħu.

15. F'dan is-sens issir referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Anthony Debono et v. L-Avukat Ġenerali et*** tat-8 ta' Ottubru 2020:

"34.Tassew illi d-data relevanti meta beda l-ksur tal-jeddijiet tal-atturi hija l-2004, mhux għax f'dik is-sena wirtu l-fond – għax meta wirtu l-fond wirtu wkoll id-dritt li kellu l-awtur tagħhom għal kumpens talli

[2] Paġna 1 tal-proċess.

nkisru d-drittijiet tiegħu – iżda għax f'dik is-sena l-konvenuti Mifsud wirtu l- kirja mingħand in-nanna".

16. L-istess raġunament sar fis-sentenza ***Carmel sive Charles Sammut et v. Maria Stella Dimech et*** tas-26 ta' Mejju, 2021:

"17. Il-fatt li l-proprjeta` għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

17. Aktar reċentement, fil-każ fl-ismijiet ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat***, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022, reġa' ġie mtenni illi:

"26. Fir-rigward tal-argument illi d-danni akkordati huma eċċessivi, il-Qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel Qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri mill-2001, u ċioe` minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjeta` tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel Qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu ntitolati għal kumpens."

18. Il-pożizzjoni ta' din il-Qorti hi ċara u m'hemmx x'jingħad iktar.

19. Kif rajna l-kirja bdiet fit-<u>12 ta' Frar 2007</u>. Il-kera ġiet riveduta għal Lm308 (€717.45). Skont ir-rapport tal-perit tekniku l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles dak iż-żmien kien €3,767 fis-sena. Mill-<u>2013</u> il-kera żdiedet għal €830. Dan meta fis-suq ħieles il-kera tal-istess fond fis-sena 2012 ġiet stmata fis-somma ta' €3,960 fis-sena. Ħadd ma kkontesta l-

istimi tal-perit tekniku. M'hemmx dubju li d-differenza fil-kera li tagħti l-liġi għal dak li jagħti s-suq ma kinitx proporzjonata u għalhekk ukoll ir-rikorrent għandu jedd għall-kumpens mit-12 ta' Frar 2007.

20. It-tmiem tal-perjodu rilevanti huwa l-mertu kemm tal-appell prinċipali kif ukoll tal-appell inċidentali.

21. Ir-rikorrent qiegħed ifittex kumpens sal-11 ta' Frar 2020. Dik kienet id-data tal-iskadenza tal-aħħar kirja li tħallset b'kera ta' €830. B'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera tas-16 ta' Diċembru 2019 (Rik. 5/2019 JD),[3] il-kera awmentat għal €4,462.50 għas-sentejn li kien imiss u għal €5.100 għall-erba' snin ta' wara. Fis-sentenza l-Bord qal li l-ewwel sentejn jibdew mill-iskadenza tal-1 ta' Jannar 2020 u dan bi qbil tal-partijiet li sar fis-seduta tal-14 ta' Novembru 2019 (ara fol. 5 tas-sentenza).

22. Min-naħa tiegħu l-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali argumenta li mad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap. 12, li seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018, l-ewwel Qorti ma setgħetx issib ksur wara l-imsemmija data għaliex ir-rikorrent kellu rimedju fil-liġi ordinarja li m'għamilx użu minnu kif daħlet fis-seħħ l-emenda. Għalhekk talab lill-Qorti sabiex tvarja dik il-parti tas-

[3] Fol. 33.

sentenza appellata li kien hemm ksur sal-31 ta' Diċembru 2019 u minflok tirriduċi l-kumpens sas-sena 2018.

23. Hu fatt li fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 (ara avviż legali 259 tal-2018). L-Art. 12B(2) ta lill-proprjetarju l-jedd li jitlob reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jeċċedix 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors. Għalhekk minn dakinhar il-liġi bdiet toffri rimedju għar-reviżjoni tal-kera u li din il-Qorti diġa` ddikjarat li hu adegwat f'dak ir-rispett. F'dan ir-rigward ir-reviżjoni tal-kera li ta l-Bord Li Jirregola l-Kera fis-sentenza tas-16 ta' Diċembru 2019, fiha nnifisha hi xhieda li r-rimedju li kellu r-rikorrent taħt il-liġi ordinarja kien adegwat u joħloq bilanċ bejn l-interessi ġenerali u dawk tar-rikorrent.

24. Għaldaqstant filwaqt li l-ilment tal-Avukat tal-Istat hu ġustifikat billi l-kumpens kellu jingħata sas-sena 2018, l-ilment tar-rikorrent li għandu jedd għall-kumpens sal-11 ta' Frar 2020 hu miċħud.

25. Dwar il-metodu ta' komputazzjoni li wżat l-ewwel Qorti m'hemmx ilmenti. Għalhekk, il-Qorti jkollha tapplika l-istess metodu ta' kalkolu għall-perjodu sħiħ bejn is-sena 2007 u 2018:

Sena	**Stima tal-perit annwali (€)**	**Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)**	**Differenza (€)**
2007	3,296[4]	627[5]	2,669
2008	3,767	717	3,050
2009	3,767	717	3,050
2010	3,767	717	3,050
2011	3,767	717	3,050
2012	3,960	717	3,243
2013	3,960	830	3,130
2014	3,960	830	3,130
2015	3,960	830	3,130
2016	3,960	830	3,130
2017	5,814	830	4,984
2018	5,814	830	4,984
TOTAL	**49,792**	**9,192**	**40,600**

26. Mis-somma ta' €49,792 qiegħed jitnaqqas 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali. Is-somma għalhekk tonqos għal 34,854. Il-Qorti tal-ewwel grad ma naqqsitx 20% għaliex qieset li '*huwa evidenti li l-fond kien jinkera bil-kera stabbilita fiż-żmien rilevanti*'. Għalkemm din il-Qorti ma taqbilx u llum hemm *guideline* ċar dwar kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens pekunjarju, l-Avukat tal-Istat ma ressaqx aggravju dwar dik il-parti tas-sentenza. Għalhekk jifdal li titnaqqas il-kera mħallsa fil-perjodu rilevanti fis-somma ta' €9,192. Dan jagħti bilanċ ta' <u>€25,662</u>.

[4] €3,767 / 12 * 10.5 = €3,296 (Il-Qorti qed tikkalkulha approssimattivament għaxar xhur u nofs).
[5] €717 / 12 * 10.5 = €627 (Il-Qorti qed tikkalkulha approssimattivament għaxar xhur u nofs).

27. Għaldaqstant is-somma ta' kumpens pekunjarju qed tiġi likwidata fis-somma ta' ħamsa u għoxrin elf sitt mija u tnejn u sittin ewro (€25,662).

28. Għal dak li jikkonċerna d-danni morali, il-Qorti ma tqisx li għandha żżid is-somma ta' elf ewro (€1,000) minkejja li żdied il-perjodu li fuqu ġie kalkolat il-kumpens pekunjarju. Il-perjodu li żdied hu meta l-ġenituri kienu sidien tal-fond. Kumpens non-pekunjarju min-natura tiegħu hu personali għall-persuna li tkun batiet is-sofferenza.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tar-rikorrent biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tilqa' l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat, u tvarja s-sentenza tat-28 ta' Ottubru 2021 billi:-

i. tiddikjara li l-perjodu ta' ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (L-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta), hu mit-12 ta' Frar 2007 b'dan li kompla sal-31 ta' Diċembru 2018;

ii. tillikwida l-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat fis-somma ta' ħamsa u għoxrin elf sitt mija u tnejn u sittin ewro (€25,662)

Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal 85% a karigu tal-intimat u 15% a karigu tar-rikorrent,[6] filwaqt li spejjeż tal-appell inċidentali huma a karigu tar-rikorrent.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

[6] Peress li r-rikorrent kien qiegħed jippretendi €45,000 bħala kumpens pekunjarju.