QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 25

Rikors numru 222/20/1 FDP

Carmelo sive Charlo Spiteri

v.

L-Avukat tal-Istat, Alfred Camilleri u Emmanuela Grace sive Lilian Camilleri

Il-Qorti:

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-Avukat tal-Istat li ppreżenta fl-10 ta' Mejju 2022 wara s-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-28 ta' April 2022 li biha ddeċidiet:

*"**Tilqa'** l-**Ewwel Talba** tar-rikorrent limitatament, kif ġej billi:*

Tiddikjara *illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond 63, Aeneas, Triq San Leonardu, St. Peter's Haż Żabbar lill-intimati Camilleri, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta). Konsegwentement, ir-rikorrent għandu jingħata kumpens, kif ser jiġi indikat hawn taħt.*

Tipprovdi ulterjorment, li kwalsiasi iben l-intimati Camilleri u kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimati m'għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill- protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 16 ul-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt tal- intimati Camilleri, mingħajr preġudizzju għall-applikabilita` tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.

Tilqa' *t-**Tieni Talba** tar-rikorrent u:*

Tiddikjara *li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni.*

Tilqa' *t-**Tielet Talba** kif ġej u:*

*Tillikwida l-ammont li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens fl- ammont ta' tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€30,537.35) bħala danni pekunarji u ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non- pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **ħamsa u tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€35,537.35)** abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*

Tilqa' r-Raba' Talba *kif ġej:*

*Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€30,537.35) bħala danni pekunarji u ħamest elef Ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' **ħamsa u tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€35,537.35)** abbażi tal- Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta), bl-imgħax legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.*

L-ispejjeż *għall-proċeduri odjerni, kif ukoll l-ispejjeż tal-intimati Camilleri għandhom ikunu kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat"*

2. Għal dawk li huma fatti jirriżulta li l-attur hu sid tal-fond 63, Aeneas, Triq San Leonardu, St. Peter's, Zabbar li akkwista b'donazzjoni mingħand ommu Evelyn Spiteri fit-18 ta' April 2012. Fond li ommu akkwistat b'kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fit-23 ta' Marzu 1970. Fond mikri lill-konvenuti Camilleri għal snin twal. L-ewwel riċevuta esebita għandha d-data tas-16 ta' April 1980 (fol. 109) b'kera ta' Lm26 (€60) għal sitt xhur.

3. B'rikors ippreżentat fl-10 ta' Mejju 2022 l-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza u spjega li qiegħed jilmenta minn dik il-parti tas-sentenza lli llikwidat kumpens ta' €35,537, in kwantu għal €30,537.35 kumpens pekunjarju u €5,000 kumpens non-pekunjarju. Isostni li l-kumpens m'għandux ikun iktar minn €18,112.16 għaliex:

i. L-ewwel Qorti ma kellhiex tinkludi l-valur lokatizju tas-sena 2022 peress li l-kawża nfetħet fis-7 ta' Ottubru 2020 u fl-2021 daħlu fis-seħħ emendi bl-Att XXIV tal-2021.

ii. Il-kumpens non-pekunjarju ma kellux ikun iktar minn €1,000.

4. It-talba fir-rikors tal-appell taqra:

> *"...... (i) TĦASSARHA, TIRREVOKAHA U TANNULLAHA fejn din ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens pekunjarju għal ammont ta' €35,357.35 ai termini tal-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea abbażi tal-konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti fejn l-Ewwel Qorti straħet fuq il-perizja tal-perit tekniku mis-sena 2012 sas-sena 2022 u minflok tagħti kumpens abbażi tal-istess artikolu pero' għal perjodu mit-18 ta' April 2012 sa Ottubru tas-sena 2020 billi tvajra l-ammont tal-kumpens pekunjarju minn €35,357.35 għal mhux aktar minn €18,112.16 u tvarja l-ammont ta'*

danni non pekunjarji minn €18,000 għal ammont ta' mhux aktar minn €1,000 biex b'hekk l-ammont globali ta' kumpens ma jkunx aktar mill-ammont ta' €19,112.16 u (ii) tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fil-kumplament tagħha b'dana illi l-ispejjeż ta' din l-istanza jiġu akkollati fuq l-appellati".

5. Fis-17 ta' Mejju 2022 l-attur ippreżenta tweġiba u ta r-raġunijiet għalfejn il-Qorti għandha tiċħad l-appell. Il-konvenuti Camilleri wieġbu fit-23 ta' Mejju 2022 u ddikjaraw li ser joqogħdu għad-deċiżjoni tal-Qorti. Qalu wkoll li qegħdin jopponu għat-talba tal-Avukat tal-Istat li jbatu xi parti mill-ispejjeż tal-appell.

6. Mis-sentenza appellata jirriżulta li l-ewwel Qorti llikwidat il-kumpens għall-perjodu bejn April 2012 u April 2022. Fis-sentenza qalet:

"100. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 20 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 2012 sa Awissu 2020:

- *Il-valur lokatizzju fl-2010-2015 kien ta' Ewro 5,500 fis-sena.*
- *Il-valur lokatizzju fl-2016-2020 kien ta' Ewro 5,500 fis-sena.*

101.Il-Qorti tosserva illi, fil-kostatazzjonijiet tagħha, l-abbli Perit Tekniku għamlet il-valutazzjoni tagħha sas-sena 2020, ossija d-data meta saret il-kawża odjerna.

102.Il-Qorti tosserva, madanakollu, illi jirriżulta illi, sa llum l-intimati għadhom jirrisjedu fil-fond meritu tal-kawża odjerna, u għalhekk ikun opportun illi r- rikorrent jingħata kumpens għal vjolazzjoni sad-data tas-sentenza, ossija April tas-sena 2022.

103.Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku minn April tas-sena 2012 sa April tas-sena 2022, ossija għaxar snin sħaħ:

a) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €55,000.

b) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal €16,500), li jħalli bilanċ ta' €38,500.

c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal €7,700), li jħalli bilanċ ta' €30,800.

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 2012 'il quddiem. Jirriżulta, mill-atti, li depositu wieħed sar fil-Qorti, fl-ammont ta' €262.65 flimkien ma' spejjeż ta' €46.95, li flimkien jagħmlu €309.60 għall-kera li tagħlaq fil-21 ta' Settembru 2020. Għalhekk, il-kera riċevuta li għandha titnaqqas tammonta għal €262.65, li għalhekk iħalli bilanċ finali ta' ***tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€30,537.35).***

104.Jirriżulta għalhekk li applikat ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' ***tletin elf, ħames mija u sebgħa u tletin Euro u ħamsa u tletin ċenteżmu (€30,537.35)*** *li huwa għall-perjodu bejn April 2012 u April 2022.*

105.Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir- rikorrent jingħata kumpens effettiv u mistħoqq".

7. Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li fit-talba fir-rikors tal-appell tal-Avukat tal-Istat hemm żball għaliex il-kumpens pekunjarju likwidat mill-ewwel Qorti hu €30,537.35 filwaqt li l-kumpens mhux pekunjarju hu €5,000 u mhux €18,000.

8. Il-kirja favur il-konvenuti Camilleri hi ta' qabel Ġunju 1995 u għaliha tapplika l-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69). Bl-att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena *"4A(2)..... tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera".* L-attur ippreżenta l-kawża fis-7 ta' Frar 2020 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix l-emendi ntrodotti

bl-Att XXIV tal-2021. Dan apparti li l-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti ma jinkludux l-emendi li saru b'dak l-Att. M'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Talba li skont l-istess liġi setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.

9. Inoltre, l-inkarigu li ngħata lill-perit tekniku waqt is-seduta tat-18 ta' Jannar 2021 kien proprju sabiex:

> *"…. tagħmel kostatazzjoni tal-valur lokatizju tal-fond mill-1.1.1980 sa-data tal-preżentata tal-kawża, iġifieri sas-sena 2020 u dan a spejjeż proviżorjament tar-rikorrenti"* (fol. 54).

10. Min-nota ta' sottomissjonijiet tal-attur stess hu ċar ukoll li ma kienx qiegħed jitlob kumpens għas-snin 2021 u 2022 (ara tabella a fol. 134). Fil-fatt skont dik it-tabella il-pretensjoni tal-attur tasal sas-sena 2020.

11. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet l-ilment tal-Avukat tal-Istat hu ġustifikat fir-rigward tas-snin 2021 u 2022.

12. Għal dak li hu kumpens pekunjarju, u bażat fuq ir-relazzjoni tal-perit tekniku (ara fol. 74), fil-perjodu 2012 sa 2020 il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien €5,500 għal kull sena. Stima li ħadd mill-kontendenti ma kkontesta. Dan ifisser kera ta' €49,500 fuq perjodu ta' disa' snin. Meta daħal fis-seħħ l-Att X tal-2009 li bih saru emendi fil-Kodiċi Ċivili, fosthom

l-awment fil-kera, il-kera li kienu qegħdin iħallsu l-konvenuti Camilleri kienet fl-ammont ta' €326 fis-sena (ara riċevuti a fol. 110).

13. B'applikazzjoni tal-linji gwida li stabbiliet il-Qorti Ewropea fis-sentenza Cauchi v. Malta tal-25 ta' Marzu 2021, u li din il-Qorti ripetutament tapplika u li ma ssib l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tibqa' ssegwi, wara jsir it-tnaqqis minħabba l-interess pubbliku u skop leġittimu fil-kontroll tal-proprjeta` u l-fatt li m'hemmx garanzija li l-fond kien ser ikun dejjem mikri. B'total ta' €27,720.[1] Minn dak l-ammont għandha titnaqqas il-kera li skont il-liġi l-attur kien intitolat għaliha.[2] Skont il-kalkoli li għamlet din il-Qorti l-kera li suppost irċieva l-attur b'awment fil-kera skont l-Art. 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili matul il-perjodu in kwistjoni, hi fl-ammont ta' €3,826.

14. Għaldaqstant, it-telf pekunjarju hu €23,894 ċioe` €6,643 inqas mis-somma ta' €30,537 li llikwidat l-ewwel Qorti.

15. It-tieni lment tal-Avukat tal-Istat hu dwar il-kumpens non-pekunjarju ta' €5,000 li llikwidat l-ewwel Qorti. L-Avukat tal-Istat argumenta li l-attur

---

[1] €49,500 – 30% - 20% = €27,720.

[2] Fis-sentenza Cauchi v. Malta intqal, *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). 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"*.

minn meta akkwista l-fond mingħand ommu fis-sena 2010 dam għaxar snin qabel fetaħ il-kawża u għalhekk m'għandux jingħata iktar minn €1,000.

16. Fl-għoti tal-kumpens mhux pekunarju l-ewwel qorti bilfors għandha ċertu diskrezzjoni. Billi l-perjodu ta' kumpens dovut ikopri l-perjodu mis-sena 2010 sa 2020, il-Qorti tirriduċi l-ammont ta' kumpens mhux pekunjarju għal €4,000. Somma li l-Qorti tqis li hi ekwa meta tikkunsidra ċ-ċirkostanzi tal-każ u dak li ddeċidiet l-ewwel qorti.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li l-kumpens li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-attur hu fl-ammont ta' sebgħa u għoxrin elf, tmien mija u erbgħa u disgħin ewro (€27,894), in kwantu għal tlieta u għoxrin elf, tmien mija u erbgħa u disgħin ewro (€23,894) kumpens pekunjarju u erbat elef ewro (€4,000) kumpens mhux pekunjarju. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

L-ispejjeż tal-appell wara li l-Qorti kkunsidrat id-differenza bejn is-somma likwidata mill-ewwel Qorti u dik likwidata minn din il-Qorti, għandhom jinqasmu in kwantu għal 65% a karigu tal-Avukat tal-Istat u 35% a karigu tal-attur. Il-konvenuti Spiteri għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tagħhom peress li l-appell tal-Avukat tal-Istat kien biss dwar il-kumpens li

l-ewwel Qorti kkundannatu jħallas lill-attur, u għalhekk ma kienx jolqot direttament lilu.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr