# QORTI KOSTITUZZJONALI

## IMĦALLFIN

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

**Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.**

**Numru 21**

**Rikors numru 184/21/1 TA**

**Joseph Galea**

**v.**
**Avukat tal-Istat**

**Alfred Borg**

**Aicha Borg**

1. Ir-rikorrent appella minn sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fl-14 ta' Lulju, 2022, li ddikjarat ksur tal-jedd fundamentali mħares bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel

Protokoll"] u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens ta' tnax-il elf ewro (€12,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

**Preliminari**

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"Din il-kawża tirrigwarda l-fond 60, Triq San Gorg, Ħal Qormi.*
>
> *Dan il-fond ġie akkwistat mir-rikorrenti per via di successione mill-ereditá tal-mejjet Victor Dingli li miet fit-13 ta' Settembru 2018 (ara ċertifikat tal-mewt a' fol 10) tramite testment datat 12 ta' Marzu 2009 (ara r-Raba' Artikolu tat-testement a' fol 12 u l-att causa mortis a' fol 13 u dikjarazzjoni a' fol 17, it-tnejn datati 12 ta' Frar 2019).*
>
> *Jirriżulta mill-ħames premessa li "l-imsemmi fond ilu mikri lill-intimat Alfred Borg (K.I. 57598M) u qablu, lill-antekawża minnu, għal dawn l-aħħar ċirka sebgħin (70) sena, versu kera miżera ta' LM10.00c fis-sena, u llum bil-kera ta' €194.00c fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem kull 30 ta' April u kull 30 ta' Ottubru." (ara wkoll affidavit Rikorrenti a' fol 7 para 5).*
>
> *L-inkwilini Intimati għadhom sal-llum jokkupaw il-fond ope legis bl-istess titolu ta' kera. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara estratt reġistru elettorali a' fol 15).*
>
> *Skont kif jirriżulta mill-affidavit tal-intimat Alfred Borg, ir-Rikorrenti dejjem aċċettaw il-kera ħlief għall-aħħar pagament li ġie depożitat il-Qorti (ara affidavit a' fol 44 u riċevuti tal-kera a' fol 44A sa 59).*
>
> *Jirriżulta li l-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat (ara ċertifikat tan-non-dekontroll a' fol 18)."*

3. Ir-rikorrent ilmenta li kemm hu u l-awtur tiegħu ġarrbu ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, kemm għax qatt ma setgħu jikru l-fond b'kera li jirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles u kif ukoll minħabba l-protezzjoni li d-

dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] taw u għadhom jagħtu lill-konvenuti Borg b'mod li ma jżomm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrej.

4. Talab għalhekk lill-Qorti:

*"**I. Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija 1-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Art X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Alfred Borg (K.I. 5758M) u Aicha Borg (K.I. 352802L) għall-fond 60, Triq San Gorg, Hal-Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (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-rikorrent għandu jingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

***II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' 60, Triq San Gorg, Hal-Qormi, 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-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*

***III. Konsegwentement 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 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi.*

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

***V. Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

*Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni".*

5. B’ sentenza mogħtija fl-14 ta’ Lulju, 2022, l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *“**Tilqa’ limitatament u ai fini ta’ kumpens biss, it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat** bil-mod kif spjegat fis-sentenza;*
>
> ***Tilqa’ ir-raba’ eċċezzjoni** tal-Avukat tal-Istat.*
>
> ***Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat**;*
>
> ***Tilqa’ l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrent** billi tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti 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, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, taw dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini Intimati għal fond 60, Triq San Ġorġ, Ħal Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta);*
>
> ***Tiċħad it-tieni talba** tar-rikorrent;*
>
> ***Tilqa’ t-tielet talba tar-rikorrent** u 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 kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, preċiżament mit-13 ta’ Settembru 2018 sal-1 ta’ Ġunju 2021;*
>
> ***Tilqa’ r-raba talba tar-Rikorrenti** u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-Rikorrenti fl-ammont ta’ tnax-il elf ewro (€12,000).*
>
> ***Tilqa’ l-ħames talba tar-Rikorrenti** u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fl-ammont hekk likwidat, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat ħlief għal dawk l-ispejjeż tal-Perit maħtur mill-Qorti li nofshom għandhom jitħallsu mir-rikorrent.*
>
> *Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta’ din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta’ Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.”*

6. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> *"Permezz tat-tieni eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat issolleva li ma jistax jinstab ksur tal-jeddijiet fondamentali tar-Rikorrenti għal dawk il-perjodi li ma kienx sid tal-fond. Din il-Qorti esprimiet ruħha diverżi drabi fuq eċċezzjoni bħal din.*
>
> *...*
>
> *Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.*
>
> *Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ilha skont ir-rikorrenti tipperdura 'sebgħin sena'. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa ta' Victor Dingli, l-awtur tar-Rikorrenti, bħal ma per eżempju ma aċċettax kera jew għamel xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja miegħu. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kien mhedded minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellux għażla.*
>
> *Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' limitatament it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-iStat billi tordna li l-kumpens rimedjali għal leżjoni mġarrba mir-Rikorrenti għandha tibda titqies mid-data li fiha l-fond ippervjena għand ir-Rikorrenti, jiġifieri <u>mit-13 ta' Settembru 2018</u>.*
>
> *Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.*
>
> *Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni, huma leżivi tad-drittijiet*

*fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*

*Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti u tiddikjara illi, fil-konfront tagħhom, l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, u l-operazzjonijiet tal-Att X tal-2009, qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond 60, Triq San Gorg, Ħal-Qormi lill-inkwilini Intimati bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.*

*Kwantu jirrigwarda l-ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-avukat tal-iStat għandu raġun meta fir-risposta tiegħu jargumenta li dan l-artikolu mhux qiegħed ikun miksur u dan fid-dawl ta' dak li jipprovdi l-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan għaliex il-Kap 69 tal-liġijiet ta' Malta ġie promulgat qabel it-3 ta' Marzu 1962. (Ara* ***PA Sentenza 22 ta' Ġunju, 2022 fl-ismijiet Raymond Vella u martu Catherine Vella (K.I. 506762M) għal kull interess li jista jkollha -vs L-Avukat ta' l-Istat u Nawal Hazzouri****)*

*Konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat.*

*In kwantu għall-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-inkwilini Intimati, jiġi rilevat li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju ...*

*Dan ma jfissirx li l-inkwilini intimati m'għandhomx ikunu leġittimi kontradittturi f'din il-kawża ...*

*Fid-dawl ta' dawn il-prinċipji l-Qorti sejra tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-inkwilini Intimati u tgħaddi biex tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.*

*Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, ir-Rikorrenti qed jitolbu lil Qorti tgħati r-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi (ara l-ewwel u t-tieni talba). Permezz tat-tielet, ir-raba u l-ħames talba, r-Rikorrenti qed jitolbu speċifikament sabiex din il-Qorti tiddikjara lill-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal-kumpens u danni sofferti minnu b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tiegħu.*

*Din il-Qorti tara li t-talba għar-rimedji xierqa hija bbażata fuq l-artikolu 13 tal-Konvenzjoni li jipprovdi dritt għar-rimedju effettiv quddiem Qorti Nazzjonali. Din it-talba għar-rimedju xieraq hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021. Dan peress li, bis-saħħa tal-artikolu 4A introdott fil-mori ta' dawn il-proċeduri bl-Att XXIV tal-2021,*

*ir-Rikorrenti issa għandu dan ir-rimedju ordinarju li permezz tiegħu seta' mill-1 ta' Ġunju 2021 jadixxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitlob reviżjoni tal-Kera mibdija qabel l-1 Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 u anke jitterminaha jekk jirriżulta li l-kerrej ma jissodisfax il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi msemmija taħt l-imsemmi artikolu 4A.*

*...*

*Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens mit-13 ta' Settembru 2018 sal-1 ta' Ġunju 2021.*

*Ir-rikorrenti qed jippretendu li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnhom, il-Qorti tagħti kumpens ta' €35,845.00 oltre danni morali (ara nota fol 89).*

*...*

*Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, l-Qorti tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fis-sentenza* ***Cauchi v. Malta*** *applikazzjoni numru 14013/19 datata 25 ta' Marzu 2021, paragrafi 101-109.*

*Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzji jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.*

*Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.*

*Magħdud dan, il-QEBD qieset li* *<u>l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti</u>. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.*

*Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.*

*Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, <u>ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss</u>. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.*

*Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' tnax-il elf ewro (€12,000).*

*Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia senjalat supra, il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju."*

7. Ir-rikorrent appella b' rikors tal-21 ta' Lulju, 2022, fejn talab lil din il-Qorti:

*"tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-14 ta' Lulju 2022 billi tikkonfermaha in kwantu <u>ċaħdet</u> l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u laqgħat it-talbiet attriċi, b' dan illi għandha **<u>tirriformaha</u>** in kwantu għandu jiġi dikjarat u deċiż illi l-leżjoni li sofrew r-rikorrenti kienet għall-perjodu kollu kif mitlub fir-rikors kostituzzjonali tagħhom ossia mill-1987 sal-2021, u b' hekk id-danni pekunarji għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' mhux inqas minn €35,845.00, jew somma oħra verjuri, oltre dannu non-pekunarju ammontanti għal mill-inqas €15,000, globalment ammontanti għal €50,845.00c, oltre l-imgħax legali.*

*Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi, inkluż dawk tal-Perit Tekniku maħtur mill-Qorti kontra l-intimat appellat Avukat tal-Istat."*

8. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appell tar-rikorrent għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż tal-appell kontrih u s-sentenza appellata kkonfermata *in toto*.

**Konsiderazzjonijiet.**

9. Ir-rikorrent jilmenta illi l-Ewwel Qorti żbaljat meta kkonkludiet li l-kumpens għandu jkopri biss il-perjodu minn meta sar sid tal-fond (13 ta' Settembru, 2018) sal-1 ta' Ġunju, 2021 (Jikkontendi li huwa huwa l-eredi universali ta' Victor Dingli, li miet fit-13 ta' Settembru, 2018, u b'hekk daħal fiż-żarbun tiegħu kemm għal dak li huma krediti kif ukoll għad-debiti.

10. L-Avukat tal-Istat wieġeb li qabel il-mewt ta' Victor Dingli r-rikorrent ma kellux jedd li jgawdi l-proprjetà in kwistjoni u għalhekk ma sofra l-ebda ksur ta' drittijiet fundamentali tiegħu f'dak il-perjodu. Isostni ukoll li, kieku l-kirja ma kinitx waħda protetta bil-liġi, dan ma jfissirx neċessarjament li dik il-kera kienet se tgħaddi kollha kemm hi f'idejn ir-rikorrent billi l-antekawża tiegħu seta' nefaqha matul ħajtu. Oltre dan, l-antekawża tal-appellant qatt ma għamel xejn biex jittenta jikkontesta r-relazzjoni lokatizja avolja mir-rapport tal-perit tekniku jidher li hemm nuqqas ta' manutenzjoni u li ġiet imsaqqfa bitħa mingħajr il-permess tas-sid. Jikkontendi ukoll li f'kull każ ma jistax jingħata kumpens qabel l-2014 għaliex l-irċevuti tal-ktieb tal-kera jibdew minn dik id-data.

11. Ir-rikorrent għandu raġun jargumenta illi għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali), jekk il-ksur

beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tiegħu, id-*dies a quo* għandu jkun dak iż-żmien. Dan għaliex bħala suċċessuri universali, il-werrieta jġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dak it-telf. Is-suċċessuri jirtu għalhekk, mhux tant id-dritt fundamentali tal-awturi fit-titolu tagħhom, iżda d-danni patrimonjali.[1]

12. F'dan il-każ, il-proprjetà in kwistjoni għaddiet għand ir-rikorrent bħala werriet universali ta' Victor Dingli li miet fit-13 ta' Settembru, 2018.[2] Mhux magħruf kif u meta Victor Dingli akkwista l-fond in kwistjoni u lanqas x'relazzjoni kellu mar-rikorrent. Iben ir-rikorrent, Andrew Galea, xehed[3] li l-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat Borg u l-awturi tiegħu għal xi sebgħin sena b'kera ta' għaxar liri Maltin (Lm10) fis-sena li mbagħad żdiedet għal mija u erbgħa u disgħin ewro (€194) fis-sena.

13. Kontro-eżami ta' Andrew Galea ma sarx u lanqas xehedu l-inkwilini. Il-verżjoni ta' Galea mhijiex kontradetta u ma ntqal xejn li jista' jikkonvinċi lil din il-Qorti li mhuwiex xhud kredibbli. Il-fatt li r-riċevuti tal-kera jibdew mis-sena 2014 mhijiex prova suffiċjenti biex tikkontradiċi dak li qal ix-xhud. Dan apparti li r-riċevuti ppreżentahom il-konvenut Borg.

---

[1] Ara f' dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet Guido Paul Pace et v. Grace Micallef et mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru 2022

[2] Fol. 10

[3] Fol. 7

14. Għalhekk hemm prova suffiċjenti li l-fond oġġett tal-kawża ilu mikri snin twal u l-inkwilini jgawdu l-protezzjoni taħt il-Kap. 69, u dan ferm qabel it-30 ta' April,1987, meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap.319). Għaldaqstant, ir-rikorrent għandu jedd jippretendi kumpens pekunjarju sa minn l-aħħar ta' April 1987.

15. Il-Qorti ma tistax toqgħod tispekula x'seta' għamel Victor Dingli bil-flus li kieku matul ħajtu kien qiegħed jirċievi kera diċenti.

16. Oltre danni morali ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000), ir-rikorrent talab kumpens pekunarju fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf, tmien mija u ħamsa u erbgħin ewro (€35,845.00), ċjoè nofs it-telf li allegatament ġarrab, *"jew somma oħra verjuri"*.

17. Il-kawża nfetħet fit-18 ta' Marzu, 2021, ċjoè ftit qabel l-emendi li saru fil-Kap. 69 permezz tal-Att XXIV tal-2021.

18. Ibbażat fuq l-istima li saret mill-perit tekniku,[4] il-kera fis-suq ħieles kienet tkun madwar tlieta u sebgħin elf, tliet mija u sebgħin ewro (€73,370) għall-perjodu minn April 1987 sal-2020. Il-Qorti ser iżżid elfejn u mitejn u ħamsin ewro (€2,250) għall-perjodu mill-1 ta' Jannar,

[4] Fol. 62 – Hija użat il-*comparison method* u stmat li l-valur tal-fond fis-suq liberu fis-sena 2020 kien ta' €150,000 u li l-valur lokatizju bejn l-2019 sal-2020 kien ta' €5,400 fis-sena (3.6% tal-valur)

2021, sa' Mejju 2021, peress li l-Ewwel Qorti sabet ksur u qalet li tat rimedju bi ħlas ta' kumpens sal-1 ta' Ġunju, 2021. Għalhekk il-kalkoli sejrin isiru fuq is-somma ta' €75,620.

19. Il-kriterji ta' Cauchi[5] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba fil-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' €52,934. Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[6] jħalli bilanċ €42,347.

20. Meħud in konsiderazzjoni dak li xehed Andrew Galea, għandha titnaqqas is-somma ta' €3,000 bħala kera li sid il-kera kien intitolat jirċievi skont il-liġi kif kienet fil-perjodu rilevanti.

21. Kuntrarjament għal dak pretiż mill-Avukat tal-Istat, m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passività tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes.[7]

22. Għalhekk il-kumpens pekunjarju hu fl-ammont ta' disgħa u tletin elf, tliet mija u sebgħa u erbgħin ewro (€39,347).

---

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

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

[7] Dan ġie reċentement ribadit fis-sentenza fl-ismijiet Karin Spiteri Maempel et v. Avukat tal-Istat et mogħtija minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru, 2022

23. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens non-pekunarju, ir-rikorrent jippretendi s-somma ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000). Somma li hija aktar minn dik likwidata mill-Ewwel Qorti bħala danni pekunarji u non-pekunarji f'daqqa.

24. Il-jedd għall-kumpens non-pekunjarju li jista' jkun dovut għall-perjodu meta r-rikorrent kien għadu mhuwiex sid tal-fond, ma jintiritx. Ir-rikorrent wiret fit-13 ta' Settembru, 2018. Il-Qorti hi tal-fehma li somma ta' ħames mitt ewro (€500) bħala kumpens non-pekunjarju hi altru milli biżżejjed meta tikkunsidra l-perjodu qasir li għalih hu dovut u li r-rikorrent fetaħ il-kawża iktar minn sentejn wara li wiret.

25. Għalhekk il-kumpens totali li għandu jitħallas lir-rikorrent hu disgħa u tletin elf, tmien mija u sebgħa u erbgħin ewro (€39,847).

26. Għalkemm ir-rikorrent talab lil din il-Qorti sabiex tordna li l-ispejjeż tal-perit tekniku jkunu kollha a karigu tal-Avukat tal-Istat, din il-Qorti ma taqbilx. Mir-rapport jirriżulta li saret ukoll stima b'referenza għall-perjodu qabel daħal fis-seħħ il-Kap. 319. Għalhekk din il-Qorti mhijiex ser tiddisturba d-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti li ordnat li nofs l-ispejjeż tal-perizja jitħallsu mir-rikorrent.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tar-rikorrent biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li minflok kumpens ta' tnax-il elf ewro (€12,000) l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrent is-somma ta' disgħa u tletin elf tmien mija u sebgħa u erbgħin ewro (€39,847). Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata. Spejjeż tal-appell a karigu tal-Avukat tal-Istat.

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

Deputat Reġistratur
da