QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Mejju 2024

Numru 7

Rikors numru 777/2021/1 TA

Carmen Borg

v.

L-Avukat tal-Istat u Vincent Zammit

1. B'rikors ippreżentat fit-28 ta' Lulju 2023 ir-rikorrenti appellat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Lulju 2023 illi, filwaqt li sabet li l-lokazzjoni tal-fond <u>117, appartament numru 3, Triq Manoel De Vilhena, Gżira</u> favur l-intimat Zammit, protetta bl-artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] qabel ma ġiet emendata bl-Att XXVII tal-2018 tikser il-jedd fundamentali protett taħt art.

37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"], ikkonkludiet li fiċ-ċirkostanzi tal-każ l-ebda kumpens ma huwa dovut lilha.

2. Ir-rikorrenti appellat in kwantu l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba tagħha għal-kumpens.

Preliminari

3. Il-fatti prinċipali ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru uffiċjali 117 appartament numru 3 li jinsab ġewwa Triq Manoel De Vilhena, il-Gżira.*
>
> *2. Dan il-fond ippervjena lir-rikorrenti per via di successione mil-wirt ta' żewġha Alfred Borg li miet fit-2 ta' Lulju 2019 (ara testment datat 12 ta' Ottubru 2012 a' fol 19; dikjarazzjoni causa mortis datata 28 ta Jannar 2020 a' fol 24 u dikjarazzjoni causa mortis addizzjonali u korrettorja datata 15 ta' Settembru 2020). Dan il-fond kien ġie preċedentement assenjat lil Alfred Borg per via di divisione bl-att tal-4 ta' Lulju 1985 (a' fol 6).*
>
> *3. B'att datat 8 ta' Settembru 1979 (a' fol 35), ċertu Joseph Farrugia Vassallo ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' sub-emfitewsi temporanju għaż-żmien li kien għad fadal ta' sbatax-il sena mill-1 ta' April 1965, biċ-ċens temporanju ta' LM60 fis-sena.*
>
> *4. Vincent Zammit baqa jgħix fil-fond anke wara li skadiet il-konċessjoni emfitewtika fl-1 ta' April 1982. Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12(2) ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-intimat ingħata d-dritt li jokkupa l-fond ope legis b'titolu ta' kera.*
>
> *5. Il-ħlas ta' kera kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-*

ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

6. Jirrizulta li, sal-ġurnata li fiha ġiet preżentata din l-azzjoni, l-kera dovuta kif hekk regolata kienet tammonta għal €704 fis-sena (ara premessi 8, affidavit Carmen Borg a' fol 56, xhieda u affidavit Vincent Zammit a' fol 89 u 91 ktieb tal-kera a' fol 134). Jirriżulta li l-kera dejjem ġiet aċċettata bla riżervi salv għas-sena 2021 fejn hemmhekk l-Intimat kien iddepożita l-kera l-Qorti (ibid., ara ċedola ta' depożitu a' fol 38).

7. Dan il-fond ma huwiex wieħed dekontrollat (ara ċertifikat non-dekontroll a' fol 34).

8. Jirriżulta minn indaġni ta' din il-Qorti li fl-24 ta' Novembru 2021, ir-rikorrenti ppreżentat rikors numru 951/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-Artikolu artikolu 12B introdott bl-emendi fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 kif sostitwit bl-Att XXIV tal-2021. Permezz ta' deċiżjoni mogħtija fil-21 ta' Novembru 2022, il-Bord li Jirregola l-Kera laqa' t-tielet talba u ddikjara illi l-kera tal-fond in kwistjoni għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement awmenta l-kera pagabbli mill-intimat Vincent Zammit għall-ammont ta' €3,500 fis-sena u ordna lill-istess intimat Vincent Zammit sabiex iħallas lir-rikorrenti l-kera hekk awmentata b'effett mid-data tas-Sentenza u dan bil-modalitá ta' 4 skadenzi fis-sena, ċioè fl-1 ta' Jannar, April, Lulju u Ottubru ta' kull sena.

9. Jirriżulta li l-Intimat diġa beda jħallas l-ammont ta' kera skont kif iddikjarat mill-istess bord (ara ktieb tal-kera a' fol 135)."

4. B'rikors preżentat fl-1 ta' Diċembru 2021 ir-rikorrent talbet lill-Qorti sabiex:

"1. Tiddikjara u tiddeċiedi li l-operat tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, kif emendat, u l-operat tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Zammit fir-rigward tal-fond bin-numru uffiċjali mija u sbatax (117), appartament numru tlieta (3) li jinsab ġewwa Triq Manoel De Vilhena, il-Gżra, u li dan qiegħed ipoġġi lir-rikorrenti fl-impossibilita li tirriprendi l-pussess tal-proprjeta msemmija;

2. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta tagħha bin-numru uffiċjali mija u sbatax (117), appartament numru tlietam (3) li jinsab ġewwa Triq Manoel De Vilhena, il-Gżira, u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u għaldaqstant tagħti lir-rikorrenti r-rimedji kollha li jidhrilha xierqa u opportuni.

3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat jew min minnhom huma responsabbli għall-kumpens u danni, pekunjarji u mhux pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operat tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta,liema Liġi ma kkreatx bilanċ ġust bejn id-drittijet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur mogħti bis-saħħa tal-istess ma jirrifettix il-valur tas-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta in kwistjoni.

4. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti.

5. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-istess kumpens u danni likwidati.

Bl-ispejjeż, kontra l-intimati li huma minn issa nġunti in subizzjoni."

5. B'risposta ppreżentata fit-12 ta' Jannar 2022[1], l-inkwilin sostanzjalment wieġeb illi huwa ma jweġibx għal allegazzjonijiet ta' drittijiet fondamentali, li huwa dejjem mexa skont il-liġi u addirittura għamel diversi xogħlijiet u benefikati fil-fond in kwistjoni, u li f'kull każ għad-danni relattivi għal ksur ta' drittijiet tal-bniedem iwieġeb l-intimat l-ieħor.

6. Permezz ta' risposta preżentata fil-25 ta' Marzu 2022[2] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti trid iġġib prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħha fuq il-fond in kwisjtoni u kif ukoll li l-kirja hija regolata bil-Kap. 158; li r-rikorrenti ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hija saret sid tal-proprjetà u lanqas wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018; u li r-rikorrenti kellha qabel teżawrixxi kull rimedju ordinarju, senjatament dak introdott bl-Att XXVII tal-2018. Fil-mertu ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

[1] Fol. 43 et seq.
[2] Fol. 59 et seq.

7. B’ sentenza mogħtija fit-13 ta’ Lulju 2023 [“is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *“Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Intimat Avukat tal-Istat.*
>
> *Tilqa’ limitatament u ai fini ta’ kumpens biss, it-tieni eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.*
>
> *Tilqa’ t-tielet eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat u tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta’ vjolazzjoni tal-artikolu 12B kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara l-10 ta’ April 2018.*
>
> *Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat.*
>
> *Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-Intimat Vincent Zammit safejn dawn huma inkompatibbli ma’ din is-sentenza.*
>
> *Tilqa’ limitatament l-ewwel u t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-okkuppazzjoni tal-fond bin-numru 117, appartament numru 3, Triq Manoel De Vilhena, Gżira a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta’ l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u tal-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).*
>
> *Tiċħad it-tielet, ir-raba’ u l-ħames talba tar-Rikorrenti.*
>
> *Bl-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.*
>
> *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.”*

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

> *“...*
>
> *22. Il-Qorti għalhekk sejra tiddikjara li t-titolu u l-kirja in kwistjoni ġew debitament pruvati u konsegwentement tiċħad l-ewwel eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat.*
>
> *23. Permezz tat-tielet eċċezzjoni preliminari, l-Intimat Avukat tal-Istat jissolleva wkoll li “ir-Rikorrenti ma tistgħax tilmenta dwar perjodu qabel*

ma hija searet sid tal-proprjetá u lanqas m'għandu jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018".

*24. Fir-rigward tal-ewwel parti ta' din l-eċċezzjoni, jiġifieri l-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-**Sentenza Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017** inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk: "Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment flintier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom."*

25. 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.

26. Fil-każ in mertu r-rikorrenti saret sid tal-fond mal-mewt ta' żewġha fit-2 ta' Lulju 2019 (ara dikjarazzjoni causa mortis a' fl 24). Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa ta' żewġha jew il-ġenituri tiegħu, qua l-awturi tagħha, bħal ma per eżempju ma aċċettawx il-kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li, minħabba r-reġim legali, qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. Jirriżulta anzi li l-kirja dejjem ġiet aċċettata mingħajr riżervi.

27. Il-Qorti sejra għaldaqstant u limitatamnt ai fini ta' kumpens biss, tqis li l-istess għandu jiġi kkalkulat mid-data tal-mewt ta' żewġ ir-rikorrenti, <u>jiġifieri mis-sena 2019</u>.

28. Permezz tat-tieni parti ta' din l-eċċezzjoni, l-Avukat tal-Istat jissolleva wkoll li l-azzjoni għandha tiġi limitata għall-effetti tagħha sa d-

dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Il-Qorti taqbel li l-Kumpens għandu jkopri l-perjodu sal-10 ta' April 2018. Dan peress li, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158, liema rimedju ġia ġie użufruwit mir-Rikorrenti (ara fatti suesposti). Dan l-artikolu ġie introdott bl-Att XXVII tas-sena 2018. Bis-sostituzzjoni ta' dan l-Att bl-Att XXIV tas-sena 2021, dan l-artikolu 12B sar applikabbli fir-rigward ta' dawn il-kirjiet mill-1 ta' Ġunju 2021.

*29. Kif ġie ritenut mill-**Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fil-każ Victoria Amato Gauci et vs Avukat Generali et tas-17 ta' Ottubru 2018**, "Minħabba li d-dispożizzjonijiet [tal-Att XXVII] [issa sostitwit bl-Att XXIV tal-2021] ta' dawk il-bidliet daħlu fis-seħħ u fid-dawl ta' dak li sejra tiddeċiedi l-Qorti dwar il-qagħda tal-intimati…. joħroġ li r-rikorrenti għandhom disponibbli rimedju proċedurali ta' aċċess lil qorti jew tribunal li jista' jagħtihom, jekk hekk jirriżulta mistħoqq, rimedju "in integrum" li jindirizza l-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom. Din iċ-ċirkostanza, fil-fehma tal-Qorti, titfa' element rilevanti li jolqot l-ikkalibrar tal-ammont tal-kumpens minnhom pretiż;".*

30. Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' limitatament it-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat bil-mod appena kkunsidrat.

31. Permezz tat-tielet eċċezzjoni, l-Intimat Avukat tal-Istat issolleva l-intempestivitá ta' l-ilment tar-rikorrenti għax naqset milli teżerċita r-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi kif introdotta bl-ement tal-Att XXVII tal-2018. Joħroġ mill-fatti suesposti li dan ir-rimedju ġie fil-fatt użufruwit. Permezz tiegħu ir-Rikorrenti issa qiegħda tipperċepixxi kera fl-ammont ta' 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 (ara fatti suesposti).

32. Il-Qorti tara għalhekk li din l-eċċezzjoni, safejn tirrigwarda r-rimedju disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, issib fondament iżda biss mid-data tal-applikabbilita ta' dan l-Artikolu. Dan jiġifieri mill-10 ta' April 2018 u bis-sostizzujoni tal-Att XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex l-artikolu 12B ma jindirizzax vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, mid-dati tat-terminazzjoni tal-konċessjonijiet emfitewtiċi sad-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B, ossia l-10 ta' April 2018.

*33. Kif anke osservat drabi oħra min dawn il-Qrati, "l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom." (**Matthew Said et vs Alfreda sive Frida***

Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2019*). Bl-istess mod ġie osservat li "L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti." (****Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019****).*

34. Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' din l-eċċezzjoni u tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni, safejn dawn jolqtu t-talbiet għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li setgħu seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B, jiġifieri l-10 ta' April 2018, il-quddiem.

35. Konsegwentement, din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 12B kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-10 ta' April 2018.

36. Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu u tqis li, 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 ġia ċitati. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali fuq 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-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

37. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, din il-Qorti taqbel ma' dak ritenut mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ta' ***Rose Borg vs Avukat Ġenerali et*** *ġia ċitata supra. Din il-Qorti għalhekk tikkonkludi li l-artikolu 12 tal-Kap 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 huwa wkoll leżiv tal-artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni. Dan peress li, għal raġunijiet kostantament esposti mill-Qrati tagħna, tali artikolu jikkontrolla l-użu tal-proprjetá mingħajr kumpens xieraq u b'mod għal kollox sproporzjonat għall-iskop li għalih ġie promulgat tant li kważi ċċaħħad għal kollox lis-sid mid-dritt li jirriprendi l-pussess tal-proprjetá fi żmien prevedibbli u definittiv.*

38. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-rikorrenti limitatament sa fejn dawn jaffettwaw il-perjodu qabel id-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12, ossia l-10 ta' April 2018.

39. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi biex tikkonsidra l-bqija tat-talbiet rimedjali.

40. Permezz tat-tielet, raba' u ħames talba, r-Rikorrenti qed titlob lil Qorti tillikwida kumpens għal ħsara pekunjarja kif ukoll għal ħsara non-pekunjarja mġarrba minnha u tikkundanna lill-intimati iħallsu dak il-kumpens likwidat.

41. Kif ġia ingħad, dawn it-talbiet huma issa ċirkoskritti għal perjodu ta' qabel l-10 ta' April 2018. Dan għal raġunijiet ġia espressi aktar il-fuq f'din is-Sentenza u ċioe' li wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' dik il-kera stabbilita abbażi ta' titolu preċedenti ta' emfitewsi li bdiet qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 158, kien dak disponibbli fl-artikolu 12B tal-istess Kap. 158.

42. Isegwi għalhekk, fl-isfond ta' dak kollu appena kkunsidrat, li l-ebda kumpens ma hu dovut lir-Rikorrenti. Dan peress li hija wirtet il-fond in kwistjoni fis-sena 2019, jiġifieri wara d-data tal-applikabbilita ta' l-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, jiġifieri l-10 ta' April 2018."

9. Ir-rikorrenti appellat u talbet lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

"i. tirrevokaha fejn hija ċaħdet it-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) talbiet attriċi u laqgħet parzjalment, ai fini ta' kumpens biss, it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, b' dan li tillikwida hi stess il-kumpens dovut lir-rikorrenti skont it-tielet (3), ir-raba' (4) u l-ħames (5) talbiet kif dedotti.

ii. tikkonferma l-bqija tas-sentenza sante li hija tajba u timmerita konferma."

10. L-Avukat tal-Istat wieġeb[3] li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

11. B'nota ppreżentata fil-11 ta' Awwissu 2023, l-inkwilin Żammit min-naħa l-oħra ssottometta li l-aggravji tar-rikorrenti ma jolqtux lilu.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

---

[3] Fol. 207 et seq.

12. L-aggravju tar-rikorrenti hu fir-rigward ta' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti, minkejja li sabet ksur ta' drittijiet fundamentali '*tas-sidien'*, ma tatha ebda kumpens. Dan għaliex hija wirtet il-fond mingħand żewġha fit-2 ta' Lulju 2019, ossija wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Ir-rikorrenti tilmenta iżda li skont il-ġurisprudenza, l-eredi universali għandhom dritt għal kumpens għall-perjodu li fih l-antekawża tagħhom kienu għadhom proprjetarji tal-fond, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt. Iżżid ukoll li l-Ewwel Qorti lanqas ma kellha raġun tgħid illi f' dan il-każ hija ma tistax '*tikkapitalizza mill-passività*' tal-awturi fit-titolu tagħha. Issostni li m'għandhiex tiġi kkastigata sempliċement għaliex hi, u kif ukoll l-awturi fit-titolu tagħha, ottemporaw ruħhom mal-liġi u aċċettaw il-kera miżera spettanti lilhom tul is-snin.

13. L-Avukat tal-Istat min-naħa tiegħu kompla jinsisti illi r-rikorrenti mgħandhiex dritt għall-kumpens għaliex:

(i) Hija ma ressqitx prova li, qabel miet, żewġha ma kellux pjaċir bl-inkwilin; u

(ii) Il-fond mertu tal-każ kien jifforma parti mill-patrimonju tal-familja tar-raġel tagħha u dan tal-aħħar wiret biss porzjon indiviż. Kien biss *'bix-xorti'* u b'att ta' diviżjoni sussegwenti li l-fond imbagħad miss lilu.

14. Ir-rikorrenti wirtet il-fond in kwistjoni, li huwa parti minn blokk bini bin-numru 117 ġja 129, fi Triq Manoel De Vilhena, Gżira, mingħand żewġha, Alfred Borg.[4] Dan tal-aħħar miet fit-2 ta' Lulju 2019.[5] Qablu, l-istess fond kien proprjetà tal-ġenituri tiegħu, John u Evelyn konjuġi Borg li, rispettivament, mietu fit-13 ta' Ġunju 1955 u fl-24 ta' Marzu 1984[6] u ħallew bħala werrieta tagħhom lil erba' uliedhom, fosthom l-imsemmi Alfred Borg. B'hekk, Alfred Borg *inter alia* wiret kwart indiviż tal-fond in kwistjoni. Permezz ta' att ta' diviżjoni tal-4 ta' Lulju 1985, l-aħwa Borg imbagħad qasmu l-proprjetà devoluta lilhom mill-wirt tal-ġenituri tagħhom u, fost beni oħra, il-fond in kwistjoni ġie assenjat lil Alfred Borg.[7]

15. Wara li fl-1 ta' April 1982 skadiet l-entifewsi, l-inkwilin baqa' jgħix fil-fond bis-saħħa tal-Kap. 158. Il-Qorti trid tirrileva li l-provi juru li:

i. Il-konċessjoni enfitewtika bdiet fl-1 ta' April 1965 u spiċċat fl-1 ta' April 1982;

ii. L-artikolu 12 tal-Kap. 158 kien iddaħħal bl-Att XXIII tal-1979 u d-data rilevanti kienet il-21 ta' Ġunju 1979;

iii. Fit-8 ta' Settembru 1979 s-subenfitewta Joseph Farrugia (li kien akkwista fit-8 ta' Lulju 1967) ittrasferixxa s-*subutile* dominju

[4] Fol. 19 et seq., speċifikament fol. 31
[5] Fol. 10
[6] Fol. 8
[7] Fol. 6

temporanju lill-konvenut Vincent Zammit li baqa' jokkupa l-fond b'kirja.

16. L-attur qal li Zammit kellu jedd ikompli jokkupa l-fond b'kera bis-saħħa tal-art. 12(2)(a) tal-Kap. 158. L-Avukat tal-Istat ma kkontestax dak il-fatt, u mis-sentenza appellata evidenti li l-Ewwel Qorti bbażat id-deċiżjoni fuq dik id-dispożizzjoni.

17. Punt li jidher li qabeż lil kulħadd hu li l-konvenut Vincent Zammit ma kienx jokkupa l-fond fil-21 ta' Ġunju 1979. Il-konvenut seta' jgawdi protezzjoni taħt il-Kap. 158 jekk jiġu sodisfatti l-kundizzjonijiet li jissemmew f'subinċiż (8) ta' art. 12. Però mill-provi li hemm fl-atti ma jirriżultax li Vincent Zammit kien intitolat li jkompli jokkupa l-fond b'kera u jgawdi l-protezzjoni taħt il-Kap. 158.

18. Madankollu, jibqa' l-fatt li kirja bdiet fl-1 ta' April 1982 u s-sentenza appellata hi llum ġudikat fir-rigward ta' dak il-kap tas-sentenza li bih l-Ewwel Qorti ddikjarat ksur tal-jedd fundamentali protett taħt art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319), minħabba art. 12 tal-Kap. 158 u l-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010. Saħansitra l-Bord Li Jirregola l-Kera awmenta l-kera a bażi ta' dik il-liġi speċjali.

19. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti xorta ser tikkunsidra l-aggravju tal-attur fil-meritu, ukoll meħud in konsiderazzjoni li kirja protetta taħt Kap. 69 kienet ukoll twassal għal dikjarazzjoni ta' ksur tal-istess jedd fundamentali.

20. Din il-Qorti ilha snin ittenni illi, safejn ir-rikorrenti tkun werrieta universali tal-awturi fit-titolu tagħha, id-*dies a quo* għandu jkun minn dakinhar li l-awturi tagħha bdew iġarrbu ksur. Dan għaliex is-suċċessuri universali jġarrbu d-danni pekunjarji direttament meta l-patrimonju li jirtu jkun anqas milli kien ikun li kieku dak il-patrimonju ma ġarrabx dak it-telf.[8] Bla dubju għalhekk, ir-rikorrenti hija ntitolata għad-danni patrimonjali għall-perjodu kollu li matulu, żewġha u l-ġenituri tiegħu qablu, ġew kostretti bil-liġi jikru l-proprjetà tagħhom b'kera baxxa lill-intimat Zammit.

21. L-Avukat tal-Istat lanqas ma għandu raġun fejn jargumenta illi f'kull każ il-kumpens irid jiġi ridott għaliex ir-raġel tar-rikorrenti wiret biss kwota ta' kwart indiviż tal-fond in kwistjoni. Għalkemm huwa minnu li Alfred Borg wiret biss kwart indiviż tal-fond in kwistjoni, b'att ta' diviżjoni sussegwenti huwa ġie assenjat il-proprjetà sħiħa tal-istess. Għalhekk japplika l-artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili li jiddisponi illi:

> *"Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt."*

[8] 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;

22. Punt trattat u deċiż f'diversi sentenzi ta' din il-Qorti fosthom: **Salvino Micallef v. Avukat tal-Istat et**, deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2023; **Joseph Azzopardi et v. Jason (Jason John) Sammut et**, deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2023; **Karin Spiteri Maempel et v. Avukat tal-Istat et**, deċiża fil-31 ta' Mejju, 2023; **Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Nutar Mario Rosario Bonello u l-Avukat tal-Istat**, deċiża fid-29 ta' Marzu, 2023; **Godwin Montanaro et v. Avukat Ġenerali et**, deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023; **Maria Concetta *sive* Connie Deguara Caruana Gatto v. Philip Farrugia et**, deċiża fit-30 ta' Novembru, 2022; u **Guido Paul v. Grace Micallef et**, deċiża fit-30 ta' Novembru, 2022; **Joseph Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et**, deċiża fit-22 ta' Jannar 2024; **Monica Magro et v. Louis Cutajar et**, deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2023; u **Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud u l-Avukat tal-Istat**, deċiża fit-30 ta' Marzu, 2022.

23. Kwantu għall-allegata passività tal-awturi fit-titolu tar-rikorrenti, din il-Qorti ma taqbilx li din hija raġuni sabiex ir-rikorrenti tiġi mċaħdda mill-kumpens pekunjarju. Dan għaliex:

> *"Sid il-kera għandu kull dritt li jirċievi l-kera, wara kollox l-inkwilin qiegħed jagħmel użu minn ħwejġu.*
>
> *B'daqshekk ma jfissirx li kien kuntent bil-kera baxxa li kien qiegħed jirċievi. Il-fatt hu li sid il-kera ma kellha l-ebda għażla oħra. Jew tirċievi dik il-kera miżera jew tibqa' b'xejn, għaliex ma kienx hemm prospetti realistiċi li tista' tottjeni awment xierqa quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera. Għallinqas kif kienet il-liġi ..."*[9]

[9] ***Monica Magro et v. Louis Cutajar et***, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Ottubru, 2023; Ara ukoll f' dan is-sens ***Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud u l-Avukat tal-Istat***,

24. Veru li l-awtur tar-rikorrenti seta' jiftaħ kawża ta' din ix-xorta snin ilu. Però l-fatt li ma fetaħiex ma jfissirx li b'daqshekk irrinunzja għal xi dritt. Il-liġi ordinarja kienet dik li hi, sakemm fl-2018 saret emenda fil-Kap. 158 li tat l-opportunità lil sidien il-kera li jibdew jirċievu kera diċenti.

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens

25. Il-kirja forzata bdiet fl-1 ta' April 1982 (meta ntemmet il-konċessjoni emfitewtika temporanja). Il-perjodu rilevanti huwa għalhekk dak bejn l-1 ta' April tal-1982[10] sal-10 ta' April 2018.[11].

26. Skont l-istima tal-perit Alexei Pace nkarigat mill-Qorti,[12] fl-2021 il-fond kellu valur ta' €225,000 u valur lokatizju ta' €7,425 fis-sena (3.3% tal-valur). Kwantu għall-valur lokatizju mill-1982 sal-2022 jagħti s-segwenti valuri: €839 fl-1982; €1,071 fl-1987; €1,367 fl-1992; €1,953 fl-1997; €2,493 fl-2002; €3,182 fl-2007; €4,351 fl-2012; €6,109 fl-2017.

27. Fil-kawża 951/2021LC fl-ismijiet **Carmen Borg vs Vincent Zammit** deċiża mill-Bord Li Jirregola l-Kera fil-21 ta' Novembru 2022, il-periti tal-Bord taw stima ta' €175,000 f'Jannar 2021. L-Avukat tal-Istat

deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Marzu, 2022. Ara wkoll ***Joseph Farrugia et vs L-Avukat tal-Istat et***, deċiża minn din il-Qorti fit-22 ta' Jannar 2024

[10] Dan billi l-Ewwel Qorti sabet ukoll ksur tal-Kostituzzjoni u mhux biss tal-Konvenzjoni u meħud in konsiderazzjoni ta' dak li ngħad iktar qabel

[11] Ara paragrafu 38 tas-sentenza appellata

[12] Fol. 71 *et seq*

iżda ma jgħid xejn dwar hekk. Jargumenta biss illi jekk din il-Qorti jidhrilha li għandha tillikwida kumpens, għandha tieħu konjizzjoni tal-fatt illi: (i) fil-*causa mortis* li saret fl-2020 l-istess fond ġie dikjarat b'valur ta' €140,000; (ii) l-proprjetà in kwistjoni hija provenjenti mill-wirt ta' familja tar-raġel tar-rikorrenti; u (iii) l-intimat inkwilin għamel diversi benefikati fil-fond.

28. It-tieni argument diġà ġie skartat. Il-Qorti mhux se tirrepeti ruħha dwar hekk. Kwantu għall-ewwel argument, proprjetà marbuta b'kirja protetta bil-liġi ovvjament m'għandhiex l-istess valur daqs li kieku l-istess proprjetà kienet ħielsa minn tali piż. Mhux kwistjoni li r-rikorrenti ħadet vantaġġ. Għall-finijiet tal-kalkolu tal-kumpens, huwa l-valur fis-suq ħieles li jgħodd.

29. Kwantu għall-benefikati li għamel l-inkwilin fil-fond, l-intimat inkwilin jgħid hekk:

> *"F' dan l-appartament tista' tgħid illi għamilt kollox jien, fis-sens illi l-għamara kollha nxtrat minni. Apparti l-għamara kont ukoll għaddejt id-dawl kollu mill-ġdid, għamilt il-pajpijiet tal-ilma ukoll mill-ġdid, biddilt il-katusi tal-bathrooms, u għamilthom ġodda. Kont ukoll biddilt l-madum ta' kullimkien għaliex l-antik kien kollu mkisser u mtebba' filfaqt li t-twieqi kont għamilthom tal-aluminium".*[13]

30. In kontroeżami l-istess inkwilin xehed ukoll li l-*membrane* wkoll hu kien għamlu[14] kif ukoll ħareġ xi flejjes biex tissewwa t-turretta[15]. Tenna li

[13] Fol. 91
[14] Fol. 89D
[15] Fol. 89E

meta oriġinarjament 'ħa' l-fond, kien fih ħafna xogħol u spejjeż iżda ma qatax qalbu għaliex kien għadu żgħir fl-età.

31. Minn kliem l-intimat inkwilin, il-maġġior parti tax-xogħlijiet li huwa jsemmi saru fl-1979, meta huwa beda jokkupa l-fond b'titolu ta' sub-ċens temporanju. Ma sarux fl-1982 meta huwa beda jokkupa l-fond bis-saħħa tal-Kap. 158. Verament illi, sa dak iż-żmien, kienu għaddew biss tliet snin fuq dawk il-miljoramenti. Jibqa' iżda l-fatt li meta saru l-intimat kien utilista u mhux inkwilin. Jekk saru xi spejjeż oħra matul l-inkwillinat, l-istess la ġew individwati b'mod speċifiku u lanqas kwantifikati. Għalhekk, il-Qorti se timxi fuq il-valuri stmati mill-perit tekniku.

32. Skont l-istima tal-perit tekniku l-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal:

			€
Għas-sena 1982	€839 /12 x 9	=	629.25
Mill-1983 sal-1986	€839 x 4	=	3,356
Mill-1987 sal-1991	€1,071 x 5	=	5,355
Mill-1992 sal-1996	€1,367 x 5	=	6,835
Mill-1997 sal-2001	€1,953 x 5	=	9,765
Mill-2002 sal-2006	€2,493 x 5	=	12,465
Mill-2007 sal-2011	€3,182 x 5	=	15,910
Mill-2012 sal-2016	€4,351 x 5	=	21,755
Sena 2017	€6,109	=	6,109
Sena 2018	€6,109 / 12 x 3.3	=	1,680
Total			**€83,859.25**

33. Il-kriterji ta' Cauchi[16] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar tmienja u ħamsin elf u seba' mitt ewro (€58,700). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[17] jħalli bilanċ ta' madwar sitta u erbgħin elf disa' mija u sittin ewro (€46,960).

34. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żieded tgħid li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[18] għall-istess perjodu. Figura li f'dan il-każ tammonta għal tlettax-il elf u tliet mitt ewro (€13,300)[19].

35. Dan iwassal għall-bilanċ ta' tlieta u tletin elf sitt mija u sittin ewro (€33,660).

36. Fil-każ ta' Cauchi il-QEDB applikat ukoll żieda ta' 5% rappreżentanti mgħax in virtu tal-arikolu 41 tal-Konvenzjoni. Żieda li f'dan il-każ ma tapplikax għaliex:

> *"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera*

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

[17] *"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%"*

[18] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation ... 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."*

[19] Ikkalkolata abbażi taż-żidiet li s-sid seta' talab a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 u l-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 u, fejn l-inkwilin ħallas aktar, abbażi tal-kera mħallsa.

> *b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."*[20]

37. Isegwi illi l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti appellanti għall-perjodu bejn l-1 ta' April tal-1982 sal-10 ta' April 2018 huwa fis-somma ta' **tlieta u tletin elf sitt mija u sittin euro (€33,660).**

38. Kwantu għad-danni morali, ir-rikorrenti wirtet il-fond fl-2019, wara li daħlu l-emendi li bis-saħħa tagħhom talbet, u effettivament ottjeniet, żieda sostanzjali fil-kera. Għalhekk personalment m'hemmx kumpens morali dovut. Dak li seta' sofra l-awtur tagħha ma jintiritx. Għalhekk xejn mhu dovut bħala kumpens non-pekunjarju.

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata billi:

i. tħassarha fejn laqgħet it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għal fini ta' kumpens u fejn ċaħħdet it-tieni talba parzjalment, it-tielet, ir-raba' u l-ħames talba tar-rikorrenti;

---

[20] *Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et* (Rik. Kost. 187/2019) mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Ġunju 2021

ii. tipprovdi minflok dwar l-istess talbiet billi tilqa' l-istess u tillikwida favur ir-rikorrenti kumpens fis-somma ta' tlieta u tletin elf sitt mija u sittin ewro (€33,660);

iii. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens hekk likwidat; u

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss