QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Ottubru, 2024.

Numru 8

Rikors numru 203/22/1 CFS

Oswald Wismayer, Philip Wismayer, Anthony Wismayer, Elizabeth Farrugia Wismayer, Lorraine Bezzina, Gloria Zampa, Gillian De Gaetano, Matthew Wismayer, Rachel Calleja Wismayer u Richard Wismayer

v.

Avukat tal-istat u Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa in rappreżentanza tal-Primary Health Care Unit u tal-Occupational Health Unit

1. Din is-sentenza hi dwar l-appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-13 ta' Frar 2023, li ddikjarat li l-kirja tal-fond 6, Parish Street, Imsida favur l-intimati Dipartimenti tas-Saħħa, protetta taħt l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], tikser il-jedd fundamentali tar-rikorrenti mħares bl-Artikolu 1 tal-

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”], u filwaqt li ddikjarat li l-Gvern ma jistax jinqeda aktar bid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 kif inhuma llum biex iżomm l-post mertu tal-kawża b’titolu ta’ kera, ordnat lill-Gvern biex irodd lura l-fond inkwistjoni lir-rikorrenti mbattal minn kollox, fi żmien sitt xhur mid-data li s-sentenza ssir finali u dan sakemm il-Gvern ma jurix li huwa għandu jedd li jkompli jżomm dan il-post b’titolu ieħor li mhuwiex ġej mid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Ordnat ukoll lill-Avukat tal-Istat, sabiex jagħmel tajjeb għall-ksur konvenzjonali mġarrab mir-rikorrenti billi jħallashom is-somma ta’ €72,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta’ €3,000 bħala danni morali, bl-ispejjeż kontrih.

2. L-Avukat tal-Istat appella dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju u talab lil din il-Qorti biex tnaqqsu.

<u>Preliminari</u>

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

> *“12. Ir-rikorrenti Gillian De Gaetano stqarret fl-affidavit tagħha (ara paġni 8 u 9 tal-atti tal-kawża), li l-post numru 6, f’Parish Street, l-Imsida u li għandu bieb ieħor f’numru, 26, f’Rue D’Argens, l-Imsida ilu mikri lill-Medical and Health Department għal aktar minn sittin sena, b’kera ta’ €69.88 fis-sena;*
>
> *13. Roseanne Camilleri, Kap Eżekuttiv tal-Primary Health Care, fi ħdan il-Ministeru tas-Saħħa tikkonferma fl-affidavit tagħha (ara paġna*

72 tal-atti tal-kawża), illi mir-records tad-Dipartiment, ħareġ li dan il-post ilu hekk mikri sa mill-20 ta' Marzu, 1951;

14. Sidt il-kera kienet ċertu waħda Giulia Wismayer, li mietet fis-26 ta' Marzu, 2010 (ara paġna 10 tal-atti tal-kawża);

15. B'dikjarazzjoni causa mortis tat-13 ta' Mejju, 2010, Oswald, Philip, Roland, John, Anthony, Elizabeth mart Raphael Farruġia, Lorraine armla ta' John Bezzina, Gloria mart Sergio Żampa u Gilian mart Roger Degaetano ddikjaraw li huma wirtu mingħand Giulia Wismayer il-post mertu tal-kawża (ara paġni 11 sa 13 tal-atti tal-kawża);

16. John Wismayer miet fit-8 ta' Mejju, 2013 u skont dikjarazzjoni causa mortis tal-25 ta' Ottubru, 2013, sehmu mill-post mertu tal-kawża ntiret minn uliedu Matthew Wismayer u Rachel Calleja Wismayer (ara paġni 25 sa 32 tal-atti tal-kawża). Gaetana sive Tanya Wismayer, li kienet tiġi mart John Wismayer, u li kienet tgawdi minn użufrutt fuq il-ġid immobbli kollu ta' żewġha, mietet qabel ma nfetħet din il-kawża;

17. Mill-banda l-oħra, Roland Wismayer miet fis-6 ta' Awwissu, 2021 (ara paġna 33 tal-atti tal-kawża) u skont kif dikjarat minn Gillian De Gaetano fl-affidavit tagħha, huwa miet bla testment u sehmu mill-post waqa' fuq ibnu Richard Wismayer".

4. Fit-28 ta' April 2022 ir-rikorrenti fetħu l-kawża u ilmentaw li ġarrbu ksur tad-dritt fundamentali protett taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex il-fond inkwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw u għadhom qegħdin jagħtu lill-intimat Dipartiment tas-Saħħa, b'mod li ma nżamm / mhux jinżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku.

5. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

"i. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-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, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Segretarju Permanenti fil-Ministeru tas-Saħħa għall-fond '6, Parish Street, Imsida' b'bieb ieħor, '26 Rue D'Argens, Imsida', u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi;

ii. 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 talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà inkwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi;

(iv) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni 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-intimati minn issa għas-subizzjoni".

6. B'risposta ppreżentata fl-1 ta' Ġunju 2022[1], l-intimat Segretarju Permanenti sostanzjalment wieġeb illi l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma kollha infondati fil-fatt u fid-dritt u li bħala *'sempliċi nkwilin'* huwa ma jistax jitqies responsabbli għall-ksur ta' drittijiet fondamentali.

7. L-Avukat tal-Istat wieġeb fit-2 ta' Ġunju 2022[2] u *in linea* preliminari eċċepixxa illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu

---

[1] Fol. 37 *et seq*.
[2] Fol. 40.

tagħhom fuq il-fond inkwistjoni u kif ukoll dwar il-kirja. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

8. B'sentenza mogħtija fit-13 ta' Frar, 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"i. **Tilqa'** l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li minħabba t-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta** huma ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom tal-proprjetà, kif imħares taħt l-**ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea** u biex jitwaqqaf dan il-ksur darba għal dejjem, il-qorti tiddikjara li l-Gvern ma jistax jinqeda aktar b'dawn id-dispożizzjonijiet kif inhuma llum biex iżomm b'titlu ta' kera l-post mertu ta' din il-kawża. Minbarra dan, il-qorti tordna wkoll lill-Gvern biex irodd lura l-post mertu ta' din il-kawża lir-rikorrenti mbattal minn kollox, fi żmien sitt xhur mid-data li din is-sentenza ssir finali u dan sakemm il-Gvern ma jurix li huwa għandu jedd li jkompli jżomm dan il-post b'titlu ieħor li mhuwiex ġej mid-dispożizzjonijiet tal-**Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**; u*
>
> *ii. **Tilqa'** t-tieni u t-tielet talba u b'hekk tillikwida u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat, bħala rappreżentant tal-Gvern ta' Malta, sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma ta' €72,000 bħala danni pekunjarji u s-somma ta' €3,000 bħala danni morali biex jagħmlu tajjeb għat-tiġrib konvenzjonali mġarrba mir-rikorrenti;*
>
> *Fl-aħħar nett, **tordna** li l-ispejjeż kollha li għandhom x'jaqsmu ma' din il-kawża jitħallsu mill-konvenut Avukat tal-Istat minħabba li kienu n-nuqqasijiet fil-liġi li taw lok għal dawn il-proċeduri".*

9. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq il-konsiderazzjonijiet segwenti:

> *"67. Fuq it-tieni, it-tielet u r-raba' talba, il-qorti taqbel li r-rikorrenti għandhom kull jedd li jippretendu li jiġu mħallsa kumpens mill-Istat għad-danni materjali u morali li ġarrbu minħabba l-piż eċċessiv u sproprozjonat li ġarrbu minħabba t-tħaddim tal-liġi tal-kera mit-30 ta' April, 1987 'il quddiem;*
>
> *68. Kif tajjeb jgħidu r-rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom, il-Qorti Kostituzzjonali għamlitha ċara f'għadd ta' sentenzi, li fejn jidħol il-kumpens pekunjarju jew materjali, il-qorti għandha kemm jista' jkun*

timxi mal-kriterji maħluqa fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta*** *tal-25 ta' Marzu, 2021 (ara* ***Guido Paul Paċe et v. Grace Micallef et, Francis sive Frankie Sciberras et v. L-Avukat tal-Istat et*** *u* ***Francis Attard v. Avukat tal-Istat*** *ilkoll deċiżi mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Novembru, 2022);*

69. Il-kriterji tal-każ ta' ***Cauchi v. Malta*** *jibdew billi jippermettu tnaqqis ta' 30% mill-ammont li jkun ġie stmat mill-espert ġudizzjarju minħabba l-għan soċjali tal-liġi li tagħti protezzjoni lill-kerrej. F'dan il-każ il-qorti ġa qalet li l-kirja kienet għal għan soċjali, madankollu billi l-kerrej f'dan il-każ inzerta li kien il-Gvern stess, li ma jistax jitqies bħala finanzjarjament vulnerabbli, il-qorti tħoss li huwa xieraq li t-tnaqqis ikun wieħed ta' 20% u mhux wieħed ta' 30%;*

70. Fil-każ tagħna l-esperta ġudizzjarju qalet li l-valur kollu tal-kera mill-1 ta' Jannar, 1987 sal-aħħar ta' Diċembru, 2022 huwa ta' €112,741.86. Rajna iżda li l-ksur li sabet il-qorti jista' jitqies biss mit-30 ta' April, 1987 u mhux qabel. Skont l-esperta ġudizzjarju l-kera fl-1987 kellha tkun ta' €428.97 fis-sena. Għalhekk meta mill-istima tal-esperta ġudizzarju wieħed inaqqas il-valur tal-kera bejn l-1 ta' Jannar, 1987 u d-29 ta' April, 1987, l-istima tal-espert ġudizzjarju minn €112,741.86 tinżel għal €112,598.87;

71. Jekk dan l-ammont ta' €112,598.87 jitnaqqas b'20% minħabba l-għan soċjali skont l-ewwel kriterju ta' ***Cauchi v. Malta****, dan iħalli bilanċ ta' €90,079.09;*

*72. Kriterju ieħor stabbilit f'****Cauchi v. Malta*** *huwa tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perijodu kollu. Dan iħalli bilanċ ta' €72,063.27;*

73. Minn dak il-bilanċ għandha titnaqqas il-kera li r-rikorrenti rċevew jew suppost daħħlu. Mill-kalkoli tal-qorti jidher li mit-30 ta' April 1987 sal-aħħar tas-sena 2022 ir-rikorrenti bħala kera setgħu jiġbru b'kollox €2,492.39. Il-qorti qiegħda tnaqqas is-somma ta' €23.29 li tħallset bħala kera pro rata bejn l-1 ta' Jannar, 1987 sad-29 ta' April, 1987 (€2,5151.68 - €23.29 = €2,492.39). Jekk dan l-ammont ta' €2,492.39 jitnaqqas mis-somma ta' €72,063.272, dan iħallina għaċ-ċifra ta' €69,570.88;

74. Din il-qorti ħa tgħolli din iċ-ċifra għal €72,000 biex tkopri d-danni pekunjarji sad-data li l-Gvern għandu skont din is-sentenza sabiex irodd lura l-post lir-rikorrenti. Tajjeb li jiġi ċċarat, li din il-qorti ser tagħti kumpens pekunjarju għal wara d-data li ġie ppreżentat ir-rikors konvenzjonali għaliex il-ksur baqa' għaddej anke waqt li damet miexja din il-kawża (ara f'dan is-sens ***Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu, 2022);*

75. Għalhekk bħala kumpens pekunjarju, il-qorti qiegħda tordna lill-Avukat tal-Istat bħala rappreżentant tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti

> *s-somma ta' **<u>€72,000</u>** biex jagħmel tajjeb għall-ksur li ġarrbu mit-30 ta' April, 1987 'il quddiem".*

10. L-Avukat tal-Istat ippreżenta appell fis-6 ta' Marzu 2023 fejn ilmenta mill-kalkolu tad-danni pekunjarji għaliex:

i. L-Ewwel Qorti naqqset perċentwal ta' 20% għall-għan soċjali, minflok is-solitu perċentwal ta' 30% kif stabbilit f'<u>Cauchi</u>, u dan għaliex il-kerrej f'dan il-każ inzerta li kien il-Gvern;

ii. Ikkalkolat id-danni pekunjarji sal-aħħar ta' Diċembru 2022 minflok sat-28 ta' April 2022, meta nfetħet din il-kawża; u għaliex

iii. Illikwidat somma ulterjuri ta' madwar €2,400 biex tkopri d-dannu pekunjarju sad-data li hija tat lill-Gvern biex irodd lura l-fond lir-rikorrenti.

11. Talab għalhekk lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

> *"tħassar u tirrevoka dik il-parti tas-sentenza appellata tat-13 ta' Frar 2023 fejn ġew likwidati l-kumpens u d-danni pekunarji u tirriforma l-istess sentenza fis-sens li tvarja l-kumpens u d-danni likwidati u li l-esponent ġie ordat iħallas billi tirriduċihom.*
>
> *Bl-ispejjeż tal-ewwel istanza jibqgħu invarjati filwaqt illi l-ispejjeż ta' din l-istanza jitħallsu mill-appellati".*

12. Permezz ta' risposta ppreżentata fil-15 ta' Marzu 2023 ir-rikorrenti wieġbu illi l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

13. L-intimat Segretarju Permanenti, permezz ta' tweġiba ppreżentata fil-15 ta' Marzu 2024, wieġeb li l-fond ġie vakat fit-12 ta' Diċembru 2023 u li s-sentenza għandha tiġi kkonfermata bl-ispejjeż.

Konsiderazzjonijiet:

14. L-ewwel ilment tal-Avukat tal-Istat huwa illi, għall-għan soċjali, l-Ewwel Qorti naqqset perċentwal ta' 20% minflok il-perċentwal ta' 30% li solitament jiġi applikat skont il-kriterji stabbiliti f'Cauchi. Jinsisti li dan mhuwiex l-ewwel każ fejn il-kerrej inzerta li kien il-Gvern, iżda dejjem tnaqqas perċentwal ta' 30% għall-għan soċjali u f'dan il-kuntest jikkwota sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-ismijiet **Maria Zerafa v. Il-Ministru tas-Saħħa et** deċiża fis-7 ta' Ottubru 2021 (Rik. Kost. 7/2020 MCH). Iżid li mill-fond kien jiġi offrut servizz ta' *screening* u ċertifikazzjoni ta' persuni li jkunu qed jistudjaw / ifittxu impjieg fil-kamp tas-saħħa. Jgħid li għalhekk, f'dan il-każ altru milli kien hemm għan soċjali li jimmerita tnaqqis ta' 30% fil-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju.

15. Huwa minnu li f'kawżi ta' din ix-xorta hu floku li l-kumpens jiġi likwidat skont il-kriterji ta' Cauchi[3]. B'hekk tinżamm konsistenza. Dan però ma jipprekludix li jsiru aġġustamenti fejn ikun hemm ċirkostanzi partikolari li jimmeritaw dak it-tibdil. Fil-fatt, hemm diversi sentenzi fejn il-Qorti rriżultalha li kien mistħoqq tnaqqis ulterjuri, u sentenzi oħra fejn ġie meqjus li t-tnaqqis skont Cauchi ma kienx interament mistħoqq[4].

16. F'dan il-każ m'hemmx dubju illi l-użu tal-fond, bħala sit ta' *Primary Healthcare*[5], kien fih innifsu wieħed soċjali. Madankollu, il-Gvern kellu l-mezzi kollha, inkluż dawk finanzjarji, biex jagħti l-istess servizz mingħajr ma jgħabbi lir-rikorrenti sidien privati b'piż sproporzjonat. Dan billi, jew iħallas kera ġusta u proporzjonata jew, alternattivament, li jipprovdi l-istess servizz minn band'oħra.

17. F'dan il-każ partikolari m'hemm l-ebda raġuni għalfejn din il-Qorti għandha tiddisturba d-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti, iktar u iktar meta wieħed jikkunsidra li l-Gvern għandu diversi binjiet minn fejn jista' jwettaq il-ħidma tiegħu li joffri servizz u l-fatt li f'dan il-każ il-protezzjoni ma kinitx meħtieġa għal skop ta' *housing*.

---

3 ***Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et***, deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu, 2023; ***Joseph Aquilina et v. L-Avukat tal-Istat et***, deċiża minn din il-Qorti fit-18 ta' Marzu, 2024;

4 ***Catherine Curmi v. Avukat tal-Istat, Partit Laburista et***, deċiża minn din il-Qorti fit-22 ta' Ġunju, 2023; ***Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Nutar Mario Rosario Bonello u l-Avukat tal-Istat***, deċiża fid-29 ta' Marzu, 2023; ***B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et***, deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022; ***Joe Agius et v. Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat et***, deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022; ***Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez v. Avukat Ġenerali et***, deċiża fis-27 ta' Ottubru, 2021.

5 Fol. 72.

18. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju.

19. L-Avukat tal-Istat jilmenta ukoll mill-fatt li l-Ewwel Qorti kkalkolat id-danni pekunjarji sal-aħħar ta' Diċembru 2022 minflok sa meta ġiet ippreżentata din il-kawża, u ċjoè sat-28 ta' April 2022. F'dan ir-rigward għamel referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti tal-25 ta' Jannar 2023 fl-ismijiet **Godwin Montanaro et v. Avukat Ġenerali et** (Rik. Kost. 118/19 AF) u jilmenta li fir-raba' talba kienu r-rikorrenti nfushom li talbu kumpens sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur.

20. *In linea* ġurisprudenzjali, fil-kawża fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. Avukat tal-Istat et** deċiża fis-26 ta' Ottubru, 2022, din il-Qorti kienet tal-fehma illi:

> *"25. Dwar is-sottomissjoni illi l-kumpens kellu jingħata sas-sena 2020 u mhux sal-1 ta' Ġunju 2021, il-qorti tosserva illi l-kumpens għandu jinħadem sa meta nfetħet il-kawża – kif wara kollox trid l-attriċi meta fir-rikors talbet kumpens "sal-preżentata tar-rikors odjern" (jiġifieri sat-13 ta' Jannar 2021).*
>
> *26. Dan il-parti tat-tieni aggravju għandha tintlaqa' biss fis-sens li d-dies ad quem għandha tkun it-13 ta' Jannar 2021".*

21. L-istess kien il-ħsieb ta' din il-Qorti fis-sentenza ta' Montanaro ċitata mill-Avukat tal-Istat fejn il-kumpens pekunjarju ġie kalkolat sad-data tal-preżentata tar-rikors promotur. Dan wara li l-Qorti kkunsidrat illi:

"17. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa li l-kumpens pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti hu eżaġerat għaliex: (i) jieħu in konsiderazzjoni ż-żmien wara li ġiet preżentata l-kawża odjerna (16 ta' Lulju, 2019) sal-2021 ...

18. L-Ewwel Qorti llikwidat il-kumpens pekunjarju għall-perjodu mis-sena 1989 sal-2021 (ara fol. 40 tas-sentenza appellata). Il-kawża ġiet preżentata fis-16 ta' Lulju, 2019. Min-nota ta' sottomissjonijiet li ppreżentaw ir-rikorrenti hu evidenti li l-kumpens li riedu kien għall-perjodu li għalih tirreferi l-istima tal-perit tekniku, ċjoè 1989 sal-2019 (ara paragrafi 5 u 6 tal-istess). Dan jirriżulta wkoll mit-tweġiba li ppreżentaw għar-rikors tal-appell tal-Avukat tal-Istat, minn fejn għal darb'oħra hu evidenti li l-kalkoli tal-kumpens għamluhom bażati fuq l-istima tal-valur lokatizju għal dak il-perjodu".

22. Min-naħa l-oħra, fil-kawża fl-ismijiet **Paolino *sive* Lino Agius et v. L-Avukat tal-Istat et**, ukoll deċiża fil-25 ta' Jannar, 2023, din il-Qorti kkalkolat il-kumpens sal-1 ta' Ġunju 2021 għaliex qieset illi:

"Għalkemm ir-rikorrent ippreżenta l-kawża fit-18 ta' Diċembru 2019, il-liġi baqgħet ma tagħtihx rimedju adegwat żgur sakemm daħal fis-seħħ art. 4A tal-Kap. 69".

23. L-istess pożizzjoni ġiet imtennija fis-sentenza fl-ismijiet **Joseph Farrugia et v. L-Avukat tal-Istat et** deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2023:

"22. Permezz tat-tieni aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta:

22.1. l-Ewwel Qorti kkalkolat il-ksur sa Mejju tal-2021 minflok ma waqfet sa Frar 2020 (data tal-preżentata tal-kawża odjerna); u

....

24. A skans ta' dupplicità ta' proċeduri ta' din ix-xorta, meqjus il-fatt illi l-Ewwel Qorti ddeterminat li l-ksur mertu ta' din il-lanjanza effettivament dam sad-dħul fis-seħħ tal-emendi ntrodotti bl-att Att XXIV tal-2021, il-Qorti mhux se tilqa' l-ilment tal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti kellha tagħti danni sal-24 ta' Frar 2020 biss (data tal-ftuħ tal-kawża) u mhux sal-31 ta' Mejju 2021 (wara l-emenda li saret bl-Att XXIV tal-2021)".

24. Il-fatti hawn rilevanti huma dawn:

24.1. Il-kawża nfetħet fit-28 ta’ April 2022;

24.2. Fir-raba’ talba r-rikorrenti talbu kumpens mingħajr limitazzjoni dwar il-perjodu. Huwa biss fir-rigward tal-imgħax legali li jgħidu li l-kalkolu għandu jsir mid-data tal-preżentata tar-rikors promotur sad-data tal-effettiv pagament;

24.3. Fir-rapport tal-perit tekniku[6] jingħad li fis-sena 2022 il-fond kellu valur ta’ €154,337[7]. Għamlet ukoll tabella għall-valur lokatizju fis-suq ħieles kull sena bejn l-1987 u l-2022 li magħduda flimkien jammontaw għall-figura ta’ €112,741.86;

24.4. Ħadd mill-partijiet m’eskuta lill-perit tekniku[8] u fin-nota ta’ sottomissjonijiet ir-rikorrenti bbażaw il-pretensjoni tagħhom fuq il-figura ta’ €112,741.86[9]. Min-naħa l-oħra, fin-nota ta’ sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat qal li kull ksur intemm fl-1 ta’ Ġunju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021[10] iżda ma kkwotax figuri ai fini tal-bażi tal-kalkolu tal-kumpens;

---

[6] Fol. 51 *et seq*.
[7] Fol. 65.
[8] Fol. 73.
[9] Fol. 79.
[10] Fol. 108.

24.5. Permezz tas-sentenza appellata tat-13 ta' Frar 2023 il-Qorti tal-ewwel grad ikkonkludiet illi, minkejja d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera li setgħu jiġbru r-rikorrenti baqgħet staġnata fl-ammont ta' €69.88 fis-sena. Dan b'applikazzjoni tal-Artikolu 1531M tal-Kodiċi Ċivili li jrid li għall-kirjiet li saru qabel l-1 ta' Ġunju 1995 li mhumiex residenzjali, kummerċjali, każini jew garaxxijiet għandhom jibqgħu regolati bil-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju 1995. Dan ukoll għaliex minkejja li dak l-artikolu jagħti s-setgħa lill-Ministru responsabbli għall-akkomodazzjoni li joħroġ regolamenti ai fini ta' regolamentar ta' dawk il-kirjiet, tali regolamenti baqgħu ma nħarġux[11]. Konklużjoni li mhijiex il-mertu tal-aggravji tal-appell;

24.6. Il-Qorti tal-ewwel grad sabet għalhekk illi l-protezzjoni li l-Kap. 69 ta lill-intimat inkwilin Segretarju Permanenti fil-Minsiteru tas-Saħħa, bi ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti *'mit- 30 ta' April, 1987 'l quddiem'*[12]. Kwistjoni li għaddiet in ġudikat billi dwarha ma sarx appell;

24.7. *Multo Maġis* l-Ewwel Qorti kkonkludiet illi, billi l-ksur kien għadu qiegħed iseħħ, kien fid-dmir tagħha ttemm dak il-ksur billi: (i) tiddikjara li l-Gvern ma jistax jinqeda aktar bl-imsemmija dispożizzjonijiet biex iżomm b'titolu ta' kera l-fond mertu tal-kawża[13]; u (ii) tordna lill-Gvern

[11] Fol. 125, para 55 *et seq* tas-sentenza appellata.
[12] Enfasi ta' din il-Qorti, fol. 126, para 60 tas-sentenza appellata.
[13] Fol. 127, para 65 tas-sentenza appellata.

biex irodd lura l-post lir-rikorrenti mbattal minn kollox fi żmien sitt xhur mid-data li s-sentenza tagħha ssir finali u konklussiva sakemm il-Gvern ma jurix li għandu jedd ikompli jżomm il-post b'titolu ta' kera li mhuwiex ġej mill-Kap. 69[14]. Lanqas dwar dan ma sar appell b'dan illi hemm ġudikat dwar hekk ukoll;

24.8. Flimkien ma' dawk ir-rimedji, tat ukoll lir-rikorrenti kumpens. Il-kalkolu tal-kumpens pekunjarju ġie bbażat fuq il-valur lokatizju stmat mill-perit tekniku bejn it-30 ta' April 1987 sal-aħħar ta' Diċembru 2022, *ossia* fuq il-figura ta' €112,598.87[15];

24.9. Fir-risposta tal-appell tiegħu l-imsemmi Segretarju Permanenti ddikjara li effettivament il-fond ġie vvakat fit-12 ta' Diċembru 2023.

25. L-Avukat tal-Istat m'appellax minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ġie dikjarat li sa dik id-data (13.02.2023) il-ksur tad-dritt fundamentali tar-rikorrenti kien għadu qiegħed iseħħ. Ovvjament, dak il-ksur kien jieqaf meta l-fond jiġi vakat. Il-pretensjoni tal-Avukat tal-Istat li l-kumpens pekunjarju għandu jiġi kkalkolat sad-data tal-ftuħ tal-kawża (28.04.2022), minflok sal-aħħar tas-sena 2022 kif għamlet l-Ewwel Qorti, hi fiergħa ġaladarba l-ksur tal-jedd fundamentali baqa' jseħħ matul il-kawża. Ir-raġunament tal-Avukat tal-Istat jekk jintlaqa' jwassal biss għall-

[14] Fol. 127, para 66 tas-sentenza appellata.
[15] Fol. 128, para 70 tas-sentenza appellata.

ħtieġa li s-sidien jiftħu kawża oħra sabiex jirċievu kumpens għal wara d-data tal-ftuħ tal-kawża. Raġunament li jwassal għal iktar kawżi bla bżonn li jfissru wkoll iktar spejjeż inutli.

26. Għaldaqstant, tiċħad ukoll dik il-parti tat-tieni aggravju.

27. Finalment, l-Avukat tal-Istat ilmenta mill-fatt illi l-Ewwel Qorti llikwidat somma ulterjuri ta' madwar €2,400 biex tkopri d-dannu pekunjarju sad-data li tat lill-Gvern biex irodd lura l-fond lir-rikorrenti.

28. Kif diġà ngħad, il-Qorti tal-ewwel grad iddeċidiet li l-ksur tal-jedd fundamentali kellu jitwaqqaf billi l-Gvern jivvaka l-fond. Mit-tweġiba tal-appell tas-Segretarju Permanenti intimat nafu li l-fond ingħata lura lis-sidien fit-<u>12 ta' Diċembru 2023</u>.

29. Dan ifisser li l-kumpens pekunjarju addizzjonali mogħti mill-Ewwel Qorti, fis-somma ta' madwar €2,400, ikopri perjodu ta' ftit anqas minn sena (bejn l-1 ta' Jannar 2023 u t-12 ta' Diċembru 2023). Somma raġonevoli meqjus il-fatt illi skont il-perit tekniku l-valur lokatizju annwali fl-2022 kien fis-somma ta' kważi €7,000[16]. M'hemmx dubju li s-sidien għandhom dritt li jirċievu kumpens sakemm ingħataw lura l-pussess tal-fond, u dan irrispettivament mid-data ta' meta fetħu l-kawża.

[16] Fol. 65.

30. Għaldaqstant, tiċħad ukoll l-aħħar aggravju.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż a karigu tal-Avukat tal-Istat, b'dan li għandu jħallas l-ispejjeż ta' din l-istanza għal darbtejn peress li hi tal-fehma li l-appell hu fieragħ (Art. 223(4) tal-Kap. 12).

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm