QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 4 ta' Novembru, 2024

Numru : 30

Rikors numru 63/2021/1 FDP

Michael Falzon

v.

Avukat tal-Istat,

Joseph Gatt u Rose Gatt

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat mis-sentenza li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat fil-11 ta' Mejju 2023, u sussegwentement korretta b'digriet tat-18 ta' Mejju 2023, li ddikjarat li l-kirja tal-fond <u>2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal-Kirkop</u> favur l-intimati Gatt, kif protetta bl-Artikolu 12 tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap.

158"] *"u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti"* tikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrent mħarsa bl-Artikolu 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"] u konsegwentement akkordat lir-rikorrent kumpens fis-somma globali ta' €45,340.

2. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat hu dwar il-perjodu li għalih l-Ewwel Qorti illikwidat il-kumpens u wkoll il-kumpens likwidat.

Preliminari

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

> *"20. Jirriżulta li r-rikorrenti Michael Falzon huwa proprjetarju tal-fond dekontrollat 2, Triq Mons Mikiel Barbara, Ħal-Kirkop, liema fond huwa kien akkwista mingħand missieru, fit-22 ta' Jannar 1990 u feda ċ-ċens tiegħu fit-30 ta' Diċembru 1993.*
>
> *21. Jirriżulta li, preċedentement, fl-20 ta' Ġunju 1975, Nazzareno Cassar, li huwa z-ziju tar-rispett tar-rikorrent, kien ikkonċeda l-fond b'titolu ta' emfitewsi temporanju għal sbatax-il sena lill-intimati Joseph u Rose Gatt, liema ċens skada fl-14 ta' April 1993.*
>
> *22. Jirriżulta illi wara tali data, l-intimati Gatt baqgħu jokkupaw il-fond bis-saħħa tal-Leġislazzjoni illi r-rikorrenti qed jikkontendi, fil-kawża odjerna, illi lledietlu d-drittijiet tiegħu.*
>
> *23. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-Perit nominat mill-Qorti, Marie Louise Caruana Galea, li fir-relazzjoni tagħha, wasslet għas-segwenti konklużjonijiet:*
>
>> *a. Illi l-esponenti tistma l-valur fis-suq miftuħ fid-data tal-8 ta' Frar 2021 tal-fond '2, St Rita, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal Kirkop', bil-pussess battal, u li għandu kejl kumulattiv internament ta' circa 94 metri kwadri,*

għall-valur ta' €200,000 (Mitejn elf ewro) u l-valur lokatizzju (eskluż il-mobbli) għall-valur ta' €6,000 fis-sena (Sitt elef ewro).

...

d. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2018 huwa ta' €5,190 fis-sena (Ħamest elef mija u disgħin ewro).

e. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2013 huwa ta' €3,510 fis-sena (Tlett elef ħames mija u għaxar ewro).

f. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2008 huwa ta' €3,000 fis-sena (Tlett elef ewro).

g. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 2003 huwa ta' €2,250 fis-sena (Elfejn, mitejn u ħamsin ewro).

h. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1998 huwa ta' €2,000 fis-sena (Elfejn ewro).

i. Illi l-valur lokatizzju fis-sena 1993 huwa ta' €1,280 fis-sena (Elf, mitejn u tmenin ewro).

j. Illi l-użu tal-fond huwa wieħed residenzjali.

k. Illi l-fond huwa miżmum fi stat tajjeb u jidher li manutenzjoni tal- fond issir b'mod regolari.

24. Jirriżulta illi permezz ta' sentenza mogħtija fit-30 ta' Settembru 2022 u li ma hijiex appellata, il-Bord li Jirregola l-Kera, filwaqt illi ddikjara illi l-intimati odjerni kienu inkwilini ai fini tal-Kap 158, għal dak li jirrigwarda kera dovuta għamel is-segwenti konklużjoni:

Jilqa' l-ewwel parti tat-tielet talba fis-sens illi filwaqt li jiddikjara li l-intimati jissodisfaw il-kriterji tat-test tal-mezzi jordna li l-kera tal-fond in meritu għandha tiġi riveduta u awmentata għal tlitt elef u tmien mitt Ewro (€3,800) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi u dan b'effett mid-data ta' din is-sentenza liema kera għandha tkun pagabbli f'żewġ skadenzi ossia fis-somma ta' €1,900 kull sitt xhur bil-quddiem u jordna lill-intimati sabiex iħallsu lir-rikorrenti l-kera kif hawn awmentata u bil-modalita' hawn stabbilta; filwaqt li jiċħad dik il-parti tat-talba fejn qed jintalab li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda għal kera stante li għandha tapplika l-Liġi u kif ukoll jiċħad il-kumplament tat-talba."

4. F'dawn il-proċeduri, li ġew ippreżentati fit-8 ta' Frar 2021, ir-rikorrent jgħid li ġarrab ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu kif protetti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X

tal-2009 u l-Att XXVII tal-2018, il-fond in kwistjoni ma setax jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li l-Att XXIII tal-1979 ta lill-intimati Gatt, liema liġi ma żammet ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u l-għan pubbliku.

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

"I. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joseph u Rose Gatt u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal-Kirkop, proprjetà tal-istess rikorrent.

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal-Kirkop bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-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.Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.

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

V. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż kollha, u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

6. B'risposta ppreżentata fit-12 ta' Marzu 2021[1], l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrent irid iġib prova kemm dwar it-titolu tiegħu fuq il-fond in kwisjtoni u kif ukoll li l-kirja hija regolata bil-Kap. 158; li r-rikorrent ma jistax jilmenta dwar perjodi qabel ma huwa sar sid tal-proprjetà; u li jridu jitqiesu l-emendi ntrodotti bl-Att XXVII tal-2018. Fil-mertu ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u li f'kull każ dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti.

7. L-inkwilini min-naħa tagħhom wieġbu b'risposta ppreżentata fis-26 ta' Marzu 2021[2]. *Inter alia* eċċepew illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tal-fidi taċ-ċens perpetwu; illi huma għad għandhom aspettattiva leġittima konsistenti fil-jedd għall-konverżjoni taċ-ċens temporanju f'kera protetta; li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex mistħoqq; li din l-azzjoni hija ntempestiva għaliex saret qabel ma r-rikorrent ittenta jagħmel użu mir-rimedju mogħti lilu bl-Artikolu 12B tal-Kap. 158; u li f'kull każ huma mhumiex responsabbli għal-liġijiet tal-pajjiż.

8. B'sentenza mogħtija fil-11 ta' Mejju 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"**Tiċħad** l-eċċezzjonijiet ta' l-Avukat tal-Istat u tal-intimati għall-motivi spjegati.*
>
> ***Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joseph u*

[1] Fol. 21 *et seq.*
[2] Fol. 27 *et seq*.

Rose Gatt u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li tirriprendi l-pussess tal-fond 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal-Kirkop, proprjetà tal-istess rikorrent.

***Tiddikjara** illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà 2, Triq Mons. Mikiel Barbara, Ħal-Kirkop bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-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.*

***Tiddikjara** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Liġi.*

***Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi u ai termini tal-Liġi fl-ammont ta' sitta u tletin elf, disgħa mija u tlett Euro (€36,903) bħala danni pekunarji u elfejn, tmien mija u ħamsin Euro (€2,850) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' disgħa u tletin elf, tlett mija u tlieta u ħamsin Euro (€39,353).*

***Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas s-somma ta' **disgħa u tletin elf, tlett mija u tlieta u ħamsin Euro (€39,353)** bħala kumpens u danni hekk likwidati kif aħjar deskritt.*

***Tiddikjara** li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja tal-intimat Joseph u Rose Gatt qua inkwilini, ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili jew fil-Kap 69.*

***Bl-ispejjeż** kollha tar-rikorrent a kariku ta' l-intimat Avukat tal-Istat, filwaqt illi l-konjuġi Gatt għandhom ibagħtu biss l-ispejjeż tagħhom.*

***Imgħax** mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv"*

9. Fit-12 ta' Mejju 2023 ir-rikorrent ippreżenta rikors[3] fejn ippremetta li sar żball matematiku fil-komputazzjoni tad-danni u għalhekk talab lill-Ewwel Qorti sabiex, *a tenur* tal-Artikolu 825 tal-Kap. 12, tirriforma s-sentenza appellata billi tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji

[3] Fol. 119 *et seq*.

sofferti minnu fis-somma ta' €45,985 u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallsu s-somma hekk likwidata.

10. B'digriet mogħti fit-18 ta' Mejju 2023 il-Qorti tal-ewwel grad irrikonoxxiet li kien hemm żball ta' komputazzjoni fis-sentenza tagħha u għalhekk ordnat li s-sentenza tagħha tal-11 ta' Mejju 2023 tiġi korretta billi:

- f'paragrafu 61 is-somma ta' €15,570 għas-snin 2013 sa 2017 tiġi korretta għall-valur ta' €17,550;

- il-kumpens intier indikat f'paragrafu 63(a) jinbidel għal €86,270;

- f'paragrafu 63, is-somma totali bħala kumpens bħala danni pekunjarji għandha tkun ta' €42,490 u mhux €36,903;

- f'paragrafu 68, il-kumpens komplessiv għandu jkun ta' €45,340 u mhux €39,353.

11. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti, kif korreġuti bid-digriet surriferit, kienu s-segwenti:

"49. In vista tas-suespost, din il-Qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, speċifikatament l-Att XXIII tal-1979, ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali. Għalhekk, din il-Qorti ma għandha

ebda dubju li fil-każ odjern, id-deprivazzjoni u nuqqas ta' tgawdija ta' proprjetà tar-rikorrenti twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tagħha u din il-Qorti tqis illi, anke in vista tal-Artikolu 12A u 12B tal-Kapitolu 158, hija xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

50. Il-Qorti tqis illi hemm leżjoni tad-dritt tar-rikorrenti kif sanċit kemm fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

51. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

Kumpens

52. Il-Qorti tosserva illi r-rikorrenti talab lill-Qorti sabiex tipprovdilu rimedju xieraq u opportun sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat, u għalhekk il-Qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi illi għandu r-rikorrent talli inkisru d-drittijiet tiegħu.

53. Fil-fatt, il-Qorti ser tipprovdi għal danni, konsegwenza tal-fatt li nstab ksur tad-drittijiet tal-bniedem, a tenur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

54. Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, intalab ħlas ta' kumpens u danni, li l-Qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal leżjoni sofferta mir-rikorrenti.

55. Ġaladarba instab li hemm ksur tad-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-Qorti tqis illi tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

Danni pekunarji

*56. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju ta' l-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:*

> *"Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mil-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura l-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata ikun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u dehrilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ*

> *ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf ewro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu l-proċeduri opportuni, l-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta' tagħhom mingħand ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma' dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta' tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".*
>
> *Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għall-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal- quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha isseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex resqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-artikolu 5 tal-Kap 158."*

57. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens din il-Qorti ser issegwi il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea Cauchi vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fil-każ ***Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et*** *deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:*

> *"Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet isegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet* ***Cauchi vs Malta*** *(QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-attriċi kien jirnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

58. Abbażi ta' tali direzzjoni, għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma għandu imbagħad titnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

59. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrent, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, għandu jsir minn meta l-intimati akkwistaw id-dritt ili jibqgħu jirrisjedu fil-fond, ex lege, ossija 15 ta' April 1993.

60. Jirriżulta wkoll illi, r-rikorrent mexxa l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, liema Bord, madanakollu, kkonċedietlu kera ogħla minn dik oriġinalment perċepita b'effett mid-data tas-sentenza, ossija mit-30 ta' Settembru 2022, u għalhekk kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata minn dina l-Qorti għandu jkopri l-perjodu kollu fejn ir-rikorrent baqa' jipperċepixxi l-kera miżera stabbilita mill-Liġi, ossija sat-30 ta' Settembru 2022.

61. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti w indikati f'paragrafu 23 aktar 'il fuq kienu kif ġej:

- *Il-valur lokatizzju għall-ħames (5) snin bejn 1993 u 1997 kien ta' € 1,280 fis-sena, li jagħmel total ta' €6,400;*
- *Il-valur lokatizzju għall-ħames (5) snin bejn 1998 u 2002 kien ta' € 2,000 fis-sena, li jagħmel total ta' €10,000;*
- *Il-valur lokatizzju għall-ħames (5) snin bejn 2003 u 2007 kien ta' € 2,250 fis-sena, li jagħmel total ta' €11,250;*
- *Il-valur lokatizzju għall-ħames (5) snin bejn 2008 u 2012 kien ta' € 3,000 fis-sena, li jagħmel total ta' €15,000;*
- *Il-valur lokatizzju għall-ħames (5) snin bejn 2013 u 2017 kien ta' € 3,510 fis-sena, li jagħmel total ta' €17,550;*
- *Il-valur lokatizzju għat-tlett (3) snin bejn 2018 u 2020 kien ta' € 5,190 fis-sena, li jagħmel total ta' €15,570;*
- *Il-valur lokatizzju għas-sentejn (2) bejn 2021 u 2022 kien ta' € 6,000 fis-sena, li, wara li jitnaqqas tlett xhur tas-sena 2022, jagħmel total ta' €10,500.*

62. Jirriżulta wkoll illi, minn dakinhar illi l-intimati bdew jokkupaw il-fond meritu tal-kawża odjerna ex lege, huma ħallsu s-segwenti f'kera:

- *Bejn il-15/4/1993 sal-14/4/2008, ossija ħmistax-il sena (15), kera annwali ta' €159.56 li jagħmel total ta' €2,393.40;*
- *Bejn il-15/4/2008 sal-14/4/2013, ossija ħames snin (5), kera annwali ta' €238.92 li jagħmel total ta' €1,194.60;*
- *Bejn il-15/4/2013 sal-14/4/2016, ossija tlett snin (3), kera annwali ta' €271.60 li jagħmel total ta' €814.80;*
- *Bejn il-15/4/2016 sal-14/4/2019, ossija tlett snin, kera annwali ta' €279.20 li jagħmel total ta' €837.88;*
- *Bejn il-15/4/2019 sal-14/4/2021, ossija sentejn, kera annwali ta' €290.44 li jagħmel total ta' €580.88.*

63. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-perit tekniku minn:

a) *Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €86,270; (vide para 61)*
b) *Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal € 25,881), li jħalli bilanċ ta' €60,389;*
c) *Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 12,077.80), li jħalli bilanċ ta' € 48,311.20;*
d) *Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura kif indikat fil-para 62, ossija €5,821.28.*
e) *Għalhekk mill-ammont ta' €48,311.20 jitnaqqas il-kera riċevuta ta' €5,821.28 li jħalli total komplessiv ta' €42,489.92.*

64. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' tnejn u erbghin elf, erbgha mija u disgħin Euro (€42,490).

65. Il-Qorti tosserva illi tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti tingħata kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

66. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ ***Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et****, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.*

67. Il-Qorti, madanakollu, tqis illi r-rikorrent, konxjament akkwista l-fond ben a korrent tal-fatt illi l-intimati kienu l-inkwilini leġittimi dak iż-żmien u li kellhom id-dritt illi jibqgħu jirrisjedu fil-fond la darba ċ-ċens temporanju jiskadi.

68. Għaldaqstant, fid-dawl ta' dan, tqis illi jkun ġust illi l-kumpens non-pekunjarju annwu jiġi ridott għal €100 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd min April 1993 sa' Settembru 2022, ossija għal tmiejna u għoxrin sena u nofs (28 ½), għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' elfejn, tmien mija u ħamsin Ewro (€2,850).

69. Għaldaqstant, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrent għandu jingħata għan-nuqqas fil-konfront tiegħu għandu jkun ekwivalenti għal tnejn u erbgħin elf, erbgħa mija u disgħin Euro (€42,490) bħala danni pekunarji u elfejn, tmien mija u ħamsin Ewro (€2,850) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' ħamsa u erbgħin elf, tlett mija u erbgħin Euro (€45,340).”

12. Fil-31 ta' Mejju 2023 l-Avukat tal-Istat appella. Jgħid li l-aggravju waħdieni tiegħu huwa dwar il-perjodu li għalih l-Ewwel Qorti qieset li kellha tagħti kumpens. Jinsisti li l-perjodu rilevanti kellu jintemm f'Lulju 2018, ċioè l-aħħar xahar qabel l-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158, u għalhekk li l-kumpens għandu jiġi rivedut sa dik id-data. Konsegwentement talab lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

> *"tirriduċi l-kumpens pekunarju u non-pekunarju kif spjegat f' dan l-appell, filwaqt li tikkonferma s-sentenza appellata bil-bqija tagħha."*

13. Ir-rikorrent wieġeb[4] li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Konsiderazzjonijiet

14. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell il-fatti huma dawn:

14.1. Il-fond in kwistjoni kien ingħata lill-intimati Gatt b'enfitewsi temporanja għal 17-il sena b'effett mill-15 ta' April 1976 (sal-14 ta' April 1993), bir-rata ta' Lm35 fis-sena;

14.2. Fit-22 ta' Jannar 1990 ir-rikorrent akkwista l-fond in kwistjoni b'titolu ta' enfitewsi perpetwa b'ċens annwu

[4] Fol. 146 *et seq.*

perpetwu ta' Lm35 mill-20 ta' Ġunju 1993[5]. Iċ-ċens kien mifdi b'kuntratt tat-30 ta' Diċembru 1993 għas-somma ta' Lm700[6];

14.3. Bil-protezzjoni tal-Kap. 158, mill-15 ta' April 1993 l-intimati komplew jokkupaw il-fond *de quo* b'kera. Skont ir-rikorrent, minn dik id-data l-intimati ħallsu kera fis-somma ta' Lm68.50 (€159.56) fis-sena li mbgħad awmentat għal: €238.92 fis-sena mill-15 ta' April 2008; €271.60 fis-sena mill-15 ta' April 2013; €279.20 fis-sena mill-15 ta' April 2016; u €290.44 fis-sena mill-15 ta' April 2019[7];

14.4. Fit-8 ta' Frar 2021 ir-rikorrent fetaħ il-kawża;

14.5. Fl-istess data (8 ta' Frar 2021) ir-rikorrent ippreżenta wkoll rikors *a tenur* tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u b'sentenza tat-30 ta' Settembru 2022 awmenta l-kera għal tlitt elef u tmien mitt ewro (€3,800) fis-sena rappreżentanti 2% tal-valur tal-fond stmat mill-membri tekniċi, b'effett mid-data ta' dik is-sentenza. Sentenza li hi *res judicata.*

[5] Fol. 8 *et seq*.
[6] Fol. 36 *et seq*.
[7] Fol. 7

15. F’dik il-parti tas-sentenza appellata relattiva għall-meritu tal-allegat ksur, l-Ewwel Qorti kkonkludiet (f’paragrafu 49) illi *“l-Att XXIII tal-1979, ħoloq sproporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u l-interess soċjali*” li fil-każ odjern twassal għall-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrent. B’żieda ma’ dan, l-Ewwel Qorti qalet ukoll *“illi, anke in vista tal-Artikolu 12A u 12B tal-Kapitolu 158, hija xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin*”.

16. Il-Qorti ma fehmitx x’riedet tgħid l-Ewwel Qorti b’dik l-aħħar frażi. Fis-sentenza appellata ma sarux konsiderazzjonjiet dwar l-Artikolu 12A u 12B tal-Kap. 158. Saħansitra meta l-Ewwel Qorti għamlet il-kalkolu tal-kumpens dovut lir-rikorrent, qalet li l-ksur intemm fit-30 ta’ Settembru 2022 ċjoè <u>bis-saħħa</u> tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u <u>l-emendi ntrodotti bl-Att XXVII tal-2018</u>, il-kera awmentat għal €3,800 fis-sena (ara paragrafu 60 tas-sentenza appellata ‘l fuq ċitat).

17. L-Avukat tal-Istat għandu raġun jgħid li l-ksur ma ntemmx meta r-rikorrent għoġbu jagħmel użu mir-rimedju li hemm fil-Kap. 158 sabiex sid il-kera jitlob awment fil-kera. Intemm bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kap. 158 li, b’effett mill-1 ta’ Awwissu 2018[8], ipprovda għal mekkaniżmu li ppermetta lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa wkoll l-għanijiet u l-

[8] A.L. 259 tal-2018

ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali[9]. Għalhekk, il-ksur lamentat mir-rikorrent ma jsib ebda bażi wara l-imsemmija data.

18. Kwantu għall-fatt li l-Bord ordna li l-kera għandha togħla b'effett mid-data tas-sentenza (30 ta' Settembru 2022) u mhux xi data oħra preċedenti:

- kienet l-għażla tar-rikorrent li jistenna sat-8 ta' Frar 2021 biex jintavola dawk il-proċeduri. Il-Qorti mhux se toqgħod tispekula x'seta' ġara kieku dawk il-proċeduri ġew ippreżentati qabel;

- f'kull każ, l-Artikolu 12B ma jgħidx li ż-żieda għandha tingħata mid-data tas-sentenza. F'din il-kawża qed tiġi impunjata l-liġi mhux id-diskrezzjoni tal-Bord dwar minn meta għandu japplika l-awment fil-kera[10]; u

[9] Ara f'dan is-sens is-sentenzi ta' din il-Qorti fl-ismijiet ***Henry Deguara Caruana Gatto et v. L-Avukat tal-Istat et***, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020; ***Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo u Josephine konjuġi Azzopardi et,*** deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022; ***B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et***, deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023, ***Caterina Schembri et v. Avukat tal-Istat***, deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023; ***Martin Bonnici et v. Avukat tal-Istat et***, deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023; ***Rosaria sive Maria Rosaria Sammut et v. Joseph Borg et***, deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023; ***T.S.L. – Tourism Services Limited (C4608) v. Avukat tal-Istat***, deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023; u ***Tabib Dottor Jacob Vella, Dolores Vella u Rebecca Vella v. Paul Magro, Grace Magro u l-Avukat tal-Istat***, deċiża fil-25 ta' Ottubru, 2023; ***Selby Limited (C 9143) et v. Avukat tal-Istat et* deċiża** fid-29 ta' April 2024

[10] Ara wkoll f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Monica Magro et v. John Mary Schembri et***, deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' April 2024

- aktar minn hekk, ir-rikorrent ma ppreżenta ebda appell mis-sentenza tal-Bord biex jitlob li ż-żieda fil-kera tingħata effett minn data preċedenti.

19. Għalhekk tilqa' l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.

<u>Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens</u>

20. L-Ewwel Qorti kkalkolat il-kumpens dovut lir-rikorrent:

20.1. Mill-15 ta' April 1993, ossija minn meta l-intimati akkwistaw id-dritt ili jibqgħu jirrisjedu fil-fond, *ex lege* (ara paragrafu 59 tas-sentenza appellata 'l fuq ċitat);

20.2. Sat-30 ta' Settembru 2022, ossija minn meta, <u>bis-saħħa</u> tas-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera u <u>l-emendi ntrodotti bl-Att XXVII tal-2018</u>, il-kera awmentat għal €3,800 fis-sena (ara paragrafu 60 tas-sentenza appellata 'l fuq ċitat).

20.3. Id-danni morali wkoll ġew kalkolati bejn April 1993 u Settembru 2022 (ara paragrafu 68 tas-sentenza appellata).

21. Il-Qorti diġà laqgħet l-aggravju tal-Avukat tal-Istat fis-sens illi ma hemm l-ebda lok għal kumpens minn Awwissu 2018, u ċioè meta daħal

fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 ġialadarba minn dak iż-żmien sid il-kera kellu rimedju taħt Artikolu 12B tal-Kap. 158.

22. Il-perjodu rilevanti huwa għalhekk dak bejn il-15 ta' April 1993 sat-30 ta' Ġunju 2018.

23. Skont l-istima tal-perit tekniku[11], fis-suq miftuħ, fid-data tat-8 ta' Frar 2021 il-fond in kwistjoni kellu valur ta' €200,000[12] u valur lokatizzju ta' €6,000 fis-sena (3% tal-valur). Kwantu għall-valur lokatizzju, il-perit tat s-segwenti valuri: €1,280 fis-sena mill-1993; €2,000 fis-sena mill-1998, €2,250 fis-sena mill-2003, €3,000 fis-sena mill-2008, €3,150 fis-sena mill-2013, u €5,190 fis-sena mill-2018.

24. Matul il-perjodu rilevanti, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għalhekk għal:

			€
Għas-sena 1993	€1,280 / 12 x 8.5	=	906.67
Mill-1994 sal-1997	€1,280 x 4	=	5,120.00
Mill-1998 sal-2002	€2,000 x 5	=	10,000.00
Mill-2003 sal-2007	€2,250 x 5	=	11,250.00
Mill-2008 sal-2012	€3,000 x 5	=	15,000.00
Mill-2013 sal-2017	€3,510 x 5	=	17,550.00
Sena 2018	€5,190 / 12 x 6	=	2,595.00
Total			**€62,421.67**

[11] Fol. 46 et seq
[12] Valutazzjoni viċin ħafna dik li għamlu l-membri tekniċi tal-Bord li stmaw illi fis-17 ta' Frar 2021 l-fond kellu valur ta' €190,000

25. Il-kriterji ta' **<u>Cauchi</u>**[13] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar tlieta u erbgħin elf u seba' mitt euro (€43,700). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' **<u>Cauchi</u>**[14] jħalli bilanċ ta' madwar ħamsa u tletin elf ewro (€35,000).

26. Fil-każ ta' **<u>Cauchi</u>**, il-QEDB żieded tgħid li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[15] għall-istess perjodu. Figura li f'dan il-każ tammonta għal ħamest elef u mija u tletin ewro (€5,130)[16].

27. Isegwi illi l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrent appellat għall-perjodu bejn il-15 ta' April 1993 sat-30 ta' Ġunju 2018 huwa fis-somma ta' **disgħa u għoxrin elf, tmien mija u sebgħin euro (€29,870)**.

28. Kwantu għad-danni morali, l-Avukat tal-Istat ma jilmentax dwar ir-rata ta' mitt ewro (€100) fis-sena applikata mill-Ewwel Qorti. Jilmenta biss li dik rata li ġiet applikata sa Settembru 2022 u li minflok dak il-kalkolu jrid isir sa Ġunju 2018.

29. Għar-raġunijiet diġà mfissra, il-perjodu rilevanti huwa dak bejn il-15 ta' April 1993 sat-30 ta' Ġunju 2018, perjodu ta' ftit aktar minn 25 sena. Bir-rata

---

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

[14] *"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%"*

[15] *"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."*

[16] Ikkalkolata abbażi taż-żidiet li s-sid seta' talab *a tenur* tal-Kap. 158 u tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16, ossija: 15.04.1993 – 14.04.2008 (15-il sena) @ Lm35 x 2 = Lm70 = €163.06 p.a. = <u>€2,445.90</u>; 15.04.2008 – 14.04.2013 (5 snin) @ €244.19 p.a. = <u>€1,220.95</u>, 15.04.2013 – 14.04.2016 (3 snin) @ €277.59 p.a. = <u>€832.77</u>, 15.04.2016 – 30.06.2018 (sentejn, xahrejn u sittax-il jum) @ €285.40 p.a. = <u>€630.26</u> - **TOTAL = €5,129.88**

ta' €100 fis-sena, il-kumpens morali dovut lir-rikorrent huwa **elfejn u ħames mitt ewro (€2,500).**

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi din il-Qorti tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u filwaqt li tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li llikwidat kumpens fl-ammont ta' ħamsa u erbgħin elf tliet mija u erbgħin ewro (€45,340) u kundanna tal-Avukat tal-Istat biex iħallas dik is-somma lill-attur, u minflok tillikwida l-kumpens fl-ammont ta' tnejn u tletin elf tliet mija u sebgħin ewro (€32,370) kif spjegat hawn fuq, somma li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-attur.

Spejjeż tal-appell a karigu tal-attur.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
ss