QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 2

Rikors numru 118/21/1 FDP

Francis Attard

v.

Avukat tal-Istat

1. L-attur huwa s-sid ta' fond li jinsab il-Ħamrun, li huwa akkwista permezz ta' diviżjoni li saret fil-15 ta' Mejju, 1997. Fit-8 ta' Ġunju, 1976, dan il-fond kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika temporanja miz-zija tal-attur Antonia Attard lil John Pace għal sbatax-il sena versu l-ħlas ta' ċens annwu u temporanju ta' Lm30. B'kuntratt datat 17 ta' Awwissu, 1977, Angelo Sammut kien biegħ u trasferixxa ż-żmien li kien għad fadal mill-enfitewsi temporanja lil Carmel Camilleri. L-enfitewsi temporanja skadiet

fis-7 ta' Ġunju, 1993, u Carmel Camilleri u martu Josephine Camilleri baqgħu jirrisjedu f'din il-proprjeta` a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta b'kera ta' Lm53.21 fis-sena. L-attur jilmenta li l-kera pagabbli skont il-liġi hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-proprjeta` fuq is-suq liberu u ma żżommx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin. Jilmenta wkoll li huwa ġie spussessat mid-dritt ta' użu tal-proprjeta` tiegħu u assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u nkwilin għal perjodu ndefinit mingħajr ma qatt irċieva kera ġusta fis-suq. Jilmenta li m'għandux rimedju effettiv *ai termini* tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-awment fil-kera li seta' jirċievi kien limitat bil-Kodiċi Ċivili u l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

2. F'dawn il-proċeduri huwa talab għalhekk lil Ewwel Qorti sabiex:

> "(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Carmel Camilleri (K.I. 831154M) u martu Josephine Camilleri née Spiteri (K.I. 549656M), b'tali mod li ġie reż kważi impossibli għar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv talfond 53, Triq San Franġisk, il-Ħamrun, proprjetà tiegħu, u/jew li jirċievi kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni emfitewtika temporanja, 'Dokument B' fil-proċess.
>
> (II) Konsegwentement, Tiddikjara u Tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu 53, Triq San Franġisk, Ħamrun bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).
>
> (III) Konsegwentement, Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u tal-Att X tal-2009 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante illi ma rriflettewx is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-

> proprjeta' in kwistjoni ai termini tal-Liġi u dan żgur sakemm ġie introdott l-Att XXVII tal-2018.
>
> (IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Liġi.
>
> (V) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.
>
> Bl-ispejjeż, u bl-inġunzjoni tal-intimat minn issa in subizzjoni."

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-attur għandu jġib prova tat-titolu tiegħu, li l-ilment tal-attur għandu jiġi kkonsidrat fid-dawl tar-reġim legali kollu nkluż l-emendi li saru fl-2018, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex dan mhuwiex każ ta' tehid forzuż, li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjeta` skont l-interess ġenerali u d-diskrezzjoni tal-leġiżlatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli, li d-drittijiet tal-attur *qua* sid tal-fond in kwistjoni baqgħu mpreġudikati, li m'hemmx dubju li miżuri soċjali mplimentati sabiex jipprovdu akkomodazzjoni lill-persuni fil-bżonn jaqgħu fil-kappa tal-interess ġenerali, li l-ammont tal-kera li qed jipperċepixxi l-attur mhuwiex sproporzjonat tenut kont li fejn *si tratta* ta' akkomodazzjoni soċjali ma jistax isir paragun mal-valur lokatizju fuq is-suq liberu, li l-liġi m'għandhiex tiġi evalwata fil-kuntest ta' spekulazzjoni, li fl-2018 l-leġiżlatur introduċa l-Artikolu 12B permezz ta' liema s-sid jista' jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin jew jitlob li jiġu stabbiliti kondizzjonijiet tal-kera ġodda, inkluż awment fil-kera, li l-Qorti Kostituzzjonali ma tordnax

żgumbrament, li bl-intavolar ta' dawn il-proċeduri l-attur stess qiegħed jirrikonoxxi li s-sistema Maltija tipprovdi rimedju domestiku li huwa effettiv, u li anke jekk tinstab xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali, dikjarazzjoni ta' ksur hija biżżejjed u m'hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mill-attur.

4. Bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-8 ta' Ġunju, 2022, ġie deċiz hekk:

> "Il-Qorti;
>
> Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;
>
> Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensuri tar-rikorrenti, u tal-Avukat tal-Istat;
>
> Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:
>
> Tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat.
>
> Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat għall-motivi spjegati.
>
> Tilqa' l-Ewwel Talba u Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent, bil-fatti esposti, u bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal- 1979 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilini Camilleri u jirrenduha kważi impossibli li r-rikorrent jirriprendi u jirċievi kera ġusta għall-fond 53, Triq San Franġisk, Ħamrun.
>
> Tilqa' t-Tieni Talba tar-rikorrenti u Tiddikjara li qed jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjeta` 53, Triq San Franġisk, Ħamrun bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).
>
> Tilqa' t-Tielet Talba u Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XIII tal-1979 li ma kkreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilini stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-liġi.

Tilqa' r-Raba' Talba u Tillikwida li-istess kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrent fl-ammont ta' tnejn u erbgħin elf, tlett mija u ħamsa u disgħin Euro (€ 42,395) bħala danni pekunarji u tnax-il elf euro (€12,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u ħamsin elf, tlett mija u ħamsa u disgħin Euro (€54,395).

Tilqa' l-Ħames Talba u Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' erbgħa u ħamsin elf, tlett mija u ħamsa u disgħin Euro (€54,395) kif fuq aħjar deskritt.

L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat."

5. L-Avukat tal-Istat preżenta r-rikors tal-appell tiegħu fil-15 ta' Ġunju, 2022, permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi (i) tħassarha fejn ordnat li jingħata kumpens sal-2021 u minflok tordna li l-kumpens għandu jiġi maħdum għall-perjodu sa Lulju 2018; (ii) tħassarha fejn ordnat li jitħallas kumpens pekunarju f'ammont li huwa eċċessiv u minflok takkorda kumpens pekunarju ta' bejn €14,566.56 u €20,746.56; (iii) tħassarha fejn illikwidat danni non-pekunarji ta' €12,000 u (iv) tħassarha fejn ordnat li l-ispejjeż kollha jitħallsu mill-Avukat tal-Istat, filwaqt li tikkonferma l-bqija tas-sentenza, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-attur appellat.

6. L-attur preżenta r-risposta tal-appell tiegħu fil-5 ta' Lulju, 2022, permezz ta' liema ssottometta li l-appell tal-Avukat tal-Istat għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-konvenut.

Ikkonsidrat:

7. Peress li l-aggravji tal-Avukat tal-Istat jittrattaw il-*quantum* tal-kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti, filwaqt li l-aħħar aggravju jitratta l-kap tal-ispejjeż, din il-Qorti ser tqis dawn l-aggravji flimkien.

8. Permezz tal-ewwel aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ħadmet il-kumpens b'effett sal-2021. Jargumenta li t-tmiem tal-leżjoni sofferta mill-attur kellu jitqies li kien fil-10 ta' Lulju, 2018, u ċioe` meta daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-Att XXVII tal-2018.

9. Permezz tat-tieni aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta dwar l-ammont ta' kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti li skont hu huwa eċċessiv. Jargumenta li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tillikwida l-kumpens dovut lill-attur fuq il-metodu ta' komputazzjoni stabbilit mill-Qorti Ewropea fis-sentenza Cauchi v. Malta għaliex biex verament issir ġustizzja wieħed ma jistax japplika din il-formola b'għajnejh magħluqa, u għalhekk il-formola stabbilita f'dik is-sentenza mhijiex waħda li trid tabilfors dejjem tiġi wżata iżda għandha sservi biss ta' gwida. Jsostni li sabiex jiġi likwidat il-kumpens dovut għandu jittieħdu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi: (i) l-istima tal-Perit Tekniku, (ii) l-ammont ta' kera li l-attur kien fil-possibilita` li jirċievi f'kera matul is-snin, (iii) li d-danni minħabba sejbien ta' leżjoni ta'

drittijiet fondamentali ma jekwiparawx ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili, (iv) it-tul ta' żmien li fiha seħħet il-leżjoni (v) l-isproporzjon fil-kera, (vi) li l-miżura leġiżlattiva in kwistjoni kienet fl-interess pubbliku, (vii) li kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fattispeċe tiegħu (viii) li l-Istat wera nuqqas ta' ħeġġa biex jintroduċi bidliet leġislattivi matul is-snin, u (ix) li l-fond kien miżmum tajjeb mill-inkwilin. Skont l-Avukat tal-Istat il-kumpens pekunarju kellu jinħadem billi jsir tnaqqis f'ammont iżjed qrib ta' 60%-70% tal-valur lokatizju possibilment perċepit fis-suq matul is-snin tal-perjodu relevanti, u għaldaqstant il-kumpens pekunarju għandu jkun f'somma bejn €14,566.56 u €20,746.56.

10. Fit-tielet aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-kumpens non-pekunarju stabbilit mill-Ewwel Qorti huwa eċċessiv. Jargumenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta stabbiliet il-kumpens pekunarju b'referenza għas-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Henry Deguara Caruana Gatto v. L-Avukat tal-Istat tat-23 ta' Novembru, 2020, għaliex f'dik il-kawża il-kumpens pekunarju kien jammonta għal €300,000 u għalhekk iċ-ċirkostanzi kienu differenti. Jargumenta li l-Qorti Kostituzzjonali ġeneralment tieħu in konsiderazzjoni l-passivita` tas-sidien meta tiġi biex takkorda d-danni morali, u jżid li kieku nġabet prova li l-attur kien qiegħed verament jgħix ħajja b'diffikultajiet kbar minħabba l-kontroll jew l-użu tal-proprjeta` tiegħu allura hemmhekk wieħed kien ikollu argument validu għad-danni morali. Isostni li f'dan il-każ ma nġabet l-

ebda prova li l-attur sofra danni morali u għalhekk l-ebda ammont ta' danni morali ma għandu jiġi akkordat.

11. Ir-raba' aggravju tal-Avukat tal-Istat jirrigwarda l-ispejjeż tal-kawża. Skont l-Avukat tal-Istat huwa m'għandux iħallas l-ispejjeż kollha tal-perizja teknika għaliex l-attur talab lil din il-perizja ssir b'effett mis-sena 1987 meta ċ-ċens temporanju in kwistjoni skada fis-sena 1993.

12. L-attur iwieġeb li s-sentenza appellata hija ġusta u għandha tiġi kkonfermata, *stante* li l-kumpens pekunarju ġie kkalkolat skont l-insenjament ta' Cauchi v. Malta, li huwa segwit fis-sentenzi ta' din il-Qorti. Jgħid li oltre l-kumpens pekunarju għandu jitħallas kumpens non-pekunarju li *ai termini* tal-ġurisprudenza l-aktar reċenti għandu jkun fl-ammont ta' €500 għal kull sena ta' ksur sofferta mill-attur u d-dewmien sabiex jiġu ntavolati l-proċeduri m'għandux jitqies relevanti f'dan il-kuntest.

13. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Danni pekunarji
>
> 49. Il-Qorti f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-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 ingħata lir-rikorrenti mil-ewwel Qorti, ma' jfissirx li allura il-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 deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf euro (EUR 25,000). Hija kkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobbli, iż-żmien tat-twil li ir-rikorrenti ilhom privati mil-godiment tal-propjeta tagħhom mingħajr 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 mil-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 għal-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 l-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."

50. 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 percepita mill-attrici, jew il-kera li kienet percepibbli skont il-liġi."

51. 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 mbagħad jitnaqqas il-kera perċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

52. Jirriżulta, mill-assjem tal-provi, li s-subċens li kien ingħata rigward il-fond mertu tal-każ odjern, kien ċens temporanju li skada fis-7 ta' Ġunju 1993. Iżda, sussegwentement, ir-rikorrent ma setax jivvanta titolu, peress li bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12, iċ-ċens ġie kkonvertit f'kera b'mod li l-liġi viġenti kompliet tipproteġi lill-inkwilini.

53. Jirriżulta, madanakollu, illi r-rikorrent akkwista t-titolu fuq il-fond b'kuntratt ta' diviżjoni tal-15 ta' Mejju 1997. 54. Għalhekk, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens illi għandu jingħata lir-rikorrent, bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, għandu jsir minn meta huwa akkwista t-titolu tal-fond, ossija f'Mejju 1997. 55. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 15 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1987 sas-sena 2021 kienu kif ġej:

• Il-valur lokatizzju fl-1987 sas-sena 1994 kien ta' € 850 fis-sena;

• Il-valur lokatizzju fl-1993 sas-sena 1998 kien ta' € 1,400 fis-sena;

• Il-valur lokatizzju fl-1999 sas-sena 2004 kien ta' € 2,200 fis-sena;

• Il-valur lokatizzju fl-2005 sas-sena 2010 kien ta' € 3,000 fis-sena;

• Il-valur lokatizzju fl-2011 sas-sena 2016 kien ta' € 4,800 fis-sena;

• Il-valur lokatizzju fl-2017 sas-sena 2021 kien ta' € 6,000 fis-sena.

56. Il-Qorti ser tibda biex tikkunsidra l-kumpens mis-sena 1997 sas-sena 2021, sena meta ġew imnieda l-proċeduri odjerni, ossija fuq erbgħa u għoxrin sena (24).

57. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-perit tekniku mis-snin 1997 sa 2021:

a) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €82,800;

b) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li jammonta għal € 24,840, li jħalli bilanċ ta' €57,960;

c) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal € 11,592, li jħalli bilanċ ta' € 46,368;

d) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1997 sal-2021, ossija mill-1997 sa 2009 €121.12 fis-sena, u mill-2009 sa 2021 €210 fis-sena, li jammontaw għal €3,973.44 (kera riċevuta). Għalhekk mill-ammont ta' €46,368 jitnaqqas il-kera riċevuta ta' €3,973.44, li għalhekk iħalli bilanċ ta' €42,395.

58. Jirriżulta illi, applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' tnejn u erbgħin elf, tlett mija u ħamsa u disgħin Euro (€ 42,395).

59. 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 l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

60. 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 ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

61. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrent sofra ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jgħodd mill-1997 sas-sena tal-preżentata tal-kawża ossija 2021, għaddew erbgħa u għoxrin sena, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' tnax-il elf euro (€12,000).

62. 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, tlett mija u ħamsa u disgħin Euro (€ 42,395) bħala danni pekunarji u tnax-il elf euro (€12,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u ħamsin elf, tlett mija u ħamsa u disgħin Euro (€54,395).

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

14. Fir-rigward tal-ewwel aggravju, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta qieset li l-leżjoni baqgħet għaddejja

sal-2021. F'Lulju 2018 daħal fis-seħħ l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, introdott permezz tal-Att XXVII tal-2018. Permezz ta' din l-emenda sar possibbli għas-sid li jieħu lura l-proprjeta` tiegħu, partikolarment jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi u l-kapital, u wkoll li jiġu miżjuda kondizzjonijiet ġodda fil-kirja u li tiġi awmentata l-kera sa massimu ta' 2% tal-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu. Il-Qorti tosserva fil-fatt li l-attur għamel l-ilment tiegħu dwar l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux ukoll dwar l-Artikolu 12B u għalhekk fil-fehma ta' din il-Qorti huwa ċar li fi kwalunke każ l-attur qiegħed jilmenta dwar is-sitwazzjoni li kien jinsab fiha b'effett sa Lulju 2018 u mhux wara. Għalhekk dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

15. Fir-rigward tat-tieni aggravju il-Qorti tibda billi tirrileva li ġaladarba ġie milqugħ l-ewwel aggravju, jeħtieġ li ssir reviżjoni tad-danni akkordati mill-Ewwel Qorti peress li dawn għandhom jiġu llikwidati b'effett sa Lulju 2018 u mhux sal-2021. Il-Qorti ma taqbilx pero` mal-argument tal-Avukat tal-Istat li m'għandhiex tintuża l-formola ta' komputazzjoni stabbilita fis-sentenza Cauchi v. Malta u li minflok għandu jkun hemm tnaqqis ta' ċirka 60% - 70% tal-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu. Waqt illi l-Qorti taqbel li kull każ għandu jiġi eżaminat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu, l-użu ta' metodu ta' komputazzjoni uniformi jgħin lill-partijiet biex ikollhom ċertezza legali dwar il-kumpens li jista' jkun jispetta lilhom. Għalhekk jekk il-Qorti ma jkollhiex raġuni valida sabiex tillikwida l-kumpens mod ieħor,

il-metodu ta' komputazzjoni msemmi għandu jiġu segwit. Il-Qorti tosserva li fil-fatt, għalkemm l-Avukat tal-Istat ressaq dan l-argument u anke sostna li għandu jsir tnaqqis ta' 60%-70%, bl-ebda mod ma ġġustifika dan l-argument b'referenza għall-fatti partikolari tal-każ.

16. Dwar il-fatturi li l-Avukat tal-Istat argumenta li għandhom jittieħdu in konsiderazzjoni biex jiġi stabbilit il-kumpens il-Qorti tirrileva li l-istima tal-Perit Tekniku, l-ammont ta' kera li kienet tkun pagabbli lis-sid, l-isproporzjon fil-kera u l-interess pubbliku wara l-miżura leġiżlattiva huma kollha fatturi li jittieħdu in konsiderazzjoni meta tintuża l-formula ta' komputazzjoni stabbilita f'Cauchi v. Malta. Dwar il-fattur li d-danni f'kawża kostituzzjonali ma jekwiparawx għal danni ċivili il-Qorti tirrileva li waqt li dan huwa minnu huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li l-għan tar-rimedju mogħti mill-Qorti f'kawżi kostituzzjonali huwa li kemm jista' jkun jiġu spurgati l-effetti tal-leżjoni subita mill-attur, u għalhekk ma tarax li hemm lok għal xi tnaqqis ulterjuri in vista ta' dan il-fattur. In-nuqqas ta' ħeġġa li l-Istat wera biex jintroduċi bidliet leġislattivi matul is-snin huwa wkoll fattur ieħor li ma jwassalx għal tnaqqis fil-*quantum* ta' danni. L-aħħar fattur imsemmi imbagħad mill-Avukat tal-Istat, u ċioe` li l-inkwilin ikun żamm il-proprjeta` fi stat tajjeb huwa fattur irrelevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunarji għaliex huwa obbligu legali tal-inkwilin li jżomm il-proprjeta` mikrija lilu fi stat tajjeb u għalhekk ma jistax jitqies li s-sid ikun irċieva xi benefiċċju għaliex il-proprjeta` tiegħu nżammet fi stat

tajjeb kif trid il-liġi. Dwar il-fattur li jridu jittieħdu in konsiderazzjoni l-fatti speci tal-każ, il-Qorti tosserva li bl-użu tal-metodu ta' komputazzjoni stabbilit f'Cauchi v. Malta jiġi llikwidat kumpens li huwa arġinat fil-fatti tal-każ u b'mod partikolari il-valur reali tal-proprjeta`. L-Avukat tal-Istat ma ndika l-ebda fatt ieħor partikolari għal din il-kawża li għandu jwassal biex issir xi komputazzjoni differenti fil-kumpens li għandu jiġi akkordat.

17. Il-Qorti sejra għalhekk tgħaddi sabiex tillikwida l-kumpens pekunarju dovut lill-attur, maħdum skont il-formula stabbilita f'Cauchi v. Malta. Bejn l-1997 u Lulju 2018 l-attur kien ikun intitolat għal kera f'somma komplessiva ta' €61,800 fuq is-suq liberu, u dan skont il-perizja teknika. Wara tnaqqis ta' 30% dan iwassal għas-somma ta' €43,260, u wara tnaqqis ulterjuri ta' 20% dan iwassal għal somma ta' €34,608. Minn din is-somma trid imbaghad titnaqqas il-kera perċepita mill-attur jew il-kera li setgħet tiġi perċepita skont il-liġi, li tammonta għal €3,343. Għalhekk il-kumpens pekunarju dovut lill-attur huwa fis-somma ta' wieħed u tletin elf, mitejn u ħamsa u sittin ewro (€31,265).

18. Fir-raba' aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat isostni li l-kumpens għad-danni morali akkordat mill-Ewwel Qorti għandu jiġi revokat għaliex ma ġiex pruvat li l-attur sofra xi tbatija morali. Il-Qorti tqis li dan l-argument huwa nfondat. Kif ġie spjegat mill-Qorti Ewropea fis-sentenza **Sargsyan v. Azerbaijan** (QEDB, 12/12/2017) "…*non-pecuniary awards*

serve to give recognition to the fact that moral damage occurred as a result of a breach of a fundamental human right and reflect in the broadest of terms the severity of the damage." Illi peró l-Qorti tqis li l-ammont ta' €12,000 akkordat mill-Ewwel Qorti huwa eċċessiv. Fil-fehma tal-Qorti il-fatt li l-attur dam tant snin sabiex ha passi legali għandu jwassal tabilfors għal tnaqqis tad-danni morali akkordati. Inoltre, l-Qorti tqis li d-danni morali li ġew likwidati mill-Ewwel Qorti huma wkoll eċċessivi kkonsidrat l-ammont ta' danni pekunarji akkordat. Għaldaqstant il-Qorti tqis li d-danni morali dovuti lill-attur għandhom ikunu fis-somma ta' ħamest'elef ewro (€5,000).

19. L-aħħar aggravju tal-Avukat tal-Istat jirrigwarda l-ispartizzjoni tal-ispejjeż. Dan l-aggravju huwa speċifiku u jirrigwarda biss l-ispejjeż tal-perizja teknika li skont l-Avukat tal-Istat m'għandux ikollu jħallashom kollha hu peress li l-attur talab li ssir stima b'effett mis-sena 1983 u ċioe` qabel ma skadiet il-konċessjoni enfitewtika temporanja in kwistjoni. Il-Qorti tosserva li l-ispartizzjoni tal-ispejjez hija kwistjoni mħollija għad-diskrezzjoni tal-Qorti, dejjem *entro* l-parametri tal-liġi, u l-Qorti ma tarax li hemm raġuni valida sabiex tbiddel id-diskrezzjoni tal-Ewwel Qorti. Ma jirriżultax li l-fatt li l-istima saret b'effett minn 1983 wassal sabiex l-ispejjeż tal-perizja teknika jiżdiedu u għalhekk il-Qorti ma tarax li hemm raġuni valida għalfejn għandu jsir xi tibdil fil-mod kif ġew spartiti l-ispejjeż tal-kawża mill-Ewwel Qorti. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li tiċħad ir-raba' aggravju tal-Avukat tal-Istat tilqa' l-bqija tal-aggravji u tirriforma s-sentenza appellata billi tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attur is-somma komplessiva ta' sitta u tletin elf, mitejn u ħamsa u sittin ewro (€36,265) rappreżentanti in kwantu għal wieħed u tletin elf, mitejn u ħamsa u sittin ewro (€31,265) bħala danni pekunarji u in kwantu għal ħamest'elef ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji, u dan minflok is-somma likwidata mill-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu in kwantu għal kwart mill-Avukat tal-Istat u tlett kwarti mill-attur.

Mark Chetcuti	Giannino Caruana Demajo	Anthony Ellul
Prim Imħallef	Imħallef	Imħallef

Deputat Reġistratur
da