QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 5

Rikors numru 150/2020/1 FDP

Alfred Attard
v.
L-Avukat tal-Istat; Emanuel Grima

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-*sede* kostituzzjonali tagħha fl-4 ta' Ottubru 2022 li sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur imħarsa bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"].

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»18. Jirriżulta li r-rikorrent huwa proprjetarju tal-fond ... fil-Ħamrun ... ...

»19. Jirriżulta li skont il-kuntratt datat 9 ta' Lulju 1998 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, id-defunt Carmelo Attard kien ikkonċeda, b'titolu ta' enfitewsi temporanja, l-imsemmi fond lill-intimat Emanuel Grima għal perjodu ta' 21 sena. Jirriżulta għalhekk, li l-enfitewsi temporanja skadiet fid-9 ta' Mejju 2019.

»20. Jirriżulta li, ladarba l-intimat Emanuel Grima huwa ċittadin ta' Malta u l-fond in kwistjoni hi r-residenza ordinarja tiegħu, ġie mogħti d-dritt mill-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex ikompli jabita fl-istess fond. Jirriżulta wkoll li l-fond kien ilu mikri lill-intimat Grima u l-kera hija ta' €233 kull sena pagabbli bil-quddiem.

»21. Jirriżulta li r-rikorrent bagħat ittra uffiċjali datata 8 ta' Ottubru 2019 lill-intimat Grima dwar ir-reviżjoni tal-kera.

»22. Jirriżulta li ġie ppreżentat ir-rapport tal-perit nominat mill-qorti, il-Perit Elena Borg Costanzi, li fir-relazzjoni tagħha stmat il-fond ... bil-valur tas-suq liberu fl-ammont ta' € 95,000, u l-valur lokatizzju fl-2020 huwa ta' € 4,800 fis-sena.

»Il-Perit Elena Borg Costanzi ikkonstatat ukoll il-valur lokatizzju tal-fond mis-sena 2009 sas-sena 2020:

»• il-valur lokatizju fl-2009 sas-sena 2014 kien ta' € 2,950 fis-sena;

»• il-valur lokatizju fl-2015 sas-sena 2020 kien ta' € 4,800 fis-sena.

»24. Il-perit in eskussjoni sostniet li l-fond irid jiġi sanat b'applikazzjoni lill-Awtorità tal-Ippjanar, minħabba li l-kamra tas-sodda m'għandhiex twieqi għad-dawl u l-ventilazzjoni. Sostniet ukoll, b'referenza għall-valuri, li hija ħadmet fuq madwar tmien proprjetajiet f'dik iż-żona partikolari.«

3. L-attur fetaħ il-kawża tal-lum għax deherlu li bl-applikazzjoni tal-liġijiet li jikontrollaw il-kera, b'mod partikolari l-art. 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"], għaċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum qegħdin jinkisru d-drittijiet fundamentali tiegħu mħarsa bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll.

4. Għalhekk talab illi l-qorti:

»1. tiddikjara ... illi fil-konfront tar-rikorrenti, il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-artikolu 12, partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Emanuel Grima u li jirrenduh impossibli li r-rikorrenti jirriprendi lura l-pussess tal-fond ... proprjetà tal-istess rikorrenti;

»2. tiddikjara ... li qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà ... bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel *Protocol* tal-Konvenzjoni Ewropea;

»3. tiddikjara ... li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrent minħabba Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar, Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, *stante* li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni ... ...;

»4. tillikwida l-istess kumpens, danni pekunarji u non-pekunarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-liġi;

»5. tkkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u d-danni hekk likwidati ... bl-imgħax legali sad-data tal-pagament;

»Bl-ispejjeż ... ...«

5. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»... ... ...

»3. Ir-rikorrenti ma jistax jitlob lil din il-qorti tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma tieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi *in vigore* u li għalhekk dak li minnu qed jilmenta r-rikorrent irid jiġi eżaminat wkoll fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018.

»... ... ...

»... ... ... il-leġislatur emenda l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta billi introduċa l-artikolu 12B li permezz tiegħu r-rikorrent għandu l-possibilità li jitlob reviżjoni fil-kera marbuta mal-valur tal-proprjetà kif ukoll il-possibilità li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu.

»... ... ...

»Għaldaqstant … … … jirriżulta li ma hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din il-qorti għandha tiċħad il-pretensjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.«

6. Il-konvenut Grima ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»... ... ...

»2. ... ... it-talbiet ta' l-attur ma humiex diretti lejn l-esponenti u għalhekk l-esponenti għandu jiġi illiberat minn l-osservanza tal-ġudizzju;

»3. ... ... l-esponenti aderixxa mal-liġi u għalhekk l-allegazzjonijiet tal-attur huma infondati fil-fatt u fid-dritt;

»4. ... ... l-esponenti ma għandux ibati l-ispejjeż tal-kawża *stante* li t-talbiet ma humiex diretti lejh;

»Bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.«

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta' Emanuel Grima għajr għar-raba' waħda li tirrigwarda l-kap tal-ispejjeż.
>
> »Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat ... ...
>
> »Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrent, bil-fatti suesposti, u bl-operazzjonijiet tal-artikolu 12, partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lil Emnauel Grima u jirrenduha impossibbli li r-rikorrent jirriprendi lura l-pusess tal-fond ... ... proprjetà tal-istess rikorrent.
>
> »Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u tiddikjara li qegħdin jiġu vvjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tal-fond ... ... u dan bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> »Tilqa' t-tielet talba u tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti minħabba l-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar *stante* li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea u tal-liġi nostrana.
>
> »Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrent fl-ammont ta' elfejn, erba' mija u ħamsin euro (€2,450) bħala danni pekunarji u ħames mitt euro (€500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' elfejn, disa' mija u ħamsin euro (€2,950).
>
> »Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' elfejn, erba' mija u ħamsin euro (€2,450) bħala danni pekunarji u ħames mitt euro (€500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' elfejn, disa' mija u ħamsin euro (€2,950) ... ...
>
> »L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni għandhom ikunu wkoll a kariku tal-Avukat tal-Istat.[1]«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha safejn rilevanti għall-appell huma dawn:

> »... ... ...
>
> »42. Il-mertu prinċipali tal-każ odjern huwa dwar jekk hemmx leżjoni abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, wara li l-enfitewsi temporanja tal-fond in

1 Għalkemm mhux fil-parti dispositiva, fis-sentenza appellata jingħad ukoll illi "din il-qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' Emanuel Grima ma jgawdux mill-protezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilità tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021". Ara para. 90 tas-sentenza appellata, p. 9, *infra*.

kwistjoni ġiet konvertita f'kera li tibqa' tiġġedded awtomatikament kull sena a tenur tal-Att XXIII tal-1997 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, fejn l-inkwilin Emanuel Grima kompla jkun rikonoxxut bħala inkwilin u kompla jħallas il-kera matul is-snin, billi nħolqot kirja *ex lege*.

»43. Il-qorti ser tgħaddi biex tikkunsidra dan il-każ fl-ottika tad-difiżi mqajma mill-intimat l-Avukat tal-Istat.

»... ... ...

»45. Fl-eċċezzjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottolinea wkoll li l-artikolu 12 tal-Kap. 158 u l-emendi introdotti permezz tal-Att XXVIII tal-2018 ma jagħmilhiex impossibbli li s-sid jerġa' jieħu l-fond, *stante* li ċ-ċirkostanzi li fihom wieħed jista' jirriprendi l-fond twessgħu bid-diversi emendi li saru fl-istitut tal-kera, fejn, jekk jiġi ppreżentat każ quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, l-inkwilin ikun jista' jiġi ordnat jitlaq mill-fond f'terminu ta' żmien. *Inoltre*, is-sid jista' jipproċedi wkoll quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għar-reviżjoni tal-kera.

»46. Għalhekk, ġie eċċepit mill-Avukat tal-Istat li r-rikorrent ma jistax jitlob li sofra ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu mingħajr ma jieħu in konsiderazzjoni r-reġim legali kollu fit-totalità tiegħu skont il-liġi; kwindi dak li qed jilmenta minnu r-rikorrent irid jiġi eżaminat fil-kuntest tal-emendi li saru fl-2018. B'hekk l-argument tal-Avukat tal-Istat huwa li, permezz tal-emendi introdotti, intlaħaq bilanċ li qed itejjeb is-sitwazz-joni ta' dawn il-kirjiet u fil-verità qed jagħti l-opportunità li jogħla l-kera għal ammont raġonevoli għaż-żminijiet tal-lum u li jagħtu fakultà li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera, inkluż dak li jirri-gwarda l-iżgumbrament tal-inkwilin. Fil-fatt, ġie sostnut li l-emendi tal-Att XXVIII tal-2018 jagħtu anke garanzija li l-fond jista' jerġa' lura għand is-sid, jekk l-inkwilin ma jissodisfax it-test tal-mezzi.

»... ... ...

»48. Referibbilment għal dawn is-sottomissjonijiet, din il-qorti tippunt-walizza li, skont l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, sabiex jitneħħa d-dritt awtomatiku tal-inkwilin li jkompli jirrisjedi fil-fond, irid ma jissodisfax it-test tal-mezzi stabbilit fir-regolamenti dwar it-tkomplija tal-kirja (Kriterji ta' Test tal-Mezzi). *Di più*, il-Bord li Jirregola l-Kera jista' jgħolli l-kera sa massimu ta' 2% biss tal-valur lokatizju.

»... ... ...

»50. Min-naħa l-oħra, ir-rikorrent, kuntrarjament għal dak sostnut mill-Avukat tal-Istat, isostni li, għalkemm ma kienx hemm teħid forzuż ta' proprjetà, l-iskop u l-kirja *ex lege* li nħolqot permezz tal-liġijiet viġenti xorta ma tippermettix lir-rikorrenti igawdi l-proprjetà. *Inoltre*, ġie sottomess mir-rikorrent li l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta ippriva lir-rikorrent mill-proprjetà tiegħu, b'mod li baqa' mhux biss privat mill-proprjetà tiegħu, iżda baqa' jirċievi kera anqas mill-valur lokatizju fis-suq.

»51. Din il-qorti tqis li n-nuqqas ta' tgawdija u l-kontroll fl-użu tal-proprjetà huwa ċertament immirat sabiex l-istat jilleġiżla [*sic*] fil-kuntest ta' miżuri soċjali fil-qasam tad-djar. Dan, iżda, ma jfissirx li d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent mhumiex leżi.

»52. Il-qorti tirrileva li ma jistax jingħad li, ladarba ma kienx hemm teħid forzuż, b'hekk m'hemmx leżjoni għad-drittijiet fundamentali *ai termini* tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Il-qorti, fiċ-ċirkostanzi, trid tqis u

tevalwa r-riżultanzi fattwali kollha, u trid tieħu konjizzjoni tan-nuqqas tat-tgawdija tal-proprjetà, u kif ukoll tal-kera irriżorja li s-sid kien qed jipperċepixxi matul is-snin.

»53. Fil-fatt, ir-rikorrent jikkontendi illi sofra leżjoni tad-drittijiet tiegħu billi ġie spussessat mid-dritt ta' użu ta' proprjetà, wara li skada t-terminu tal-enfitewsi temporanja fid-9 ta' Lulju 2019, ġie assoġġettat għal relazzjoni forzata ta' sid u inkwilin, b'mod li ntilef il-bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilin u tas-sid. Konsegwentement, ir-rikorrent qed jitlob kumpens minħabba t-telf fil-kontroll, ta' użu u tgawdija tal-proprjetà tiegħu.

»... ... ...

»62. Fil-każ in eżami, jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ingħata b'konċessjoni enfitewtika permezz ta' kuntratt datat 9 ta' Lulju 1998 għal terminu ta' wieħed u għoxrin sena, liema konċessjoni enfitewtika skadiet fid-9 ta' Lulju 2019. Iżda s-subċens ġie kkonvertit f'kera u l-inkwilin Emanuel Grima baqa' jirrisjedi fl-imsemmi fond, *stante* li baqa' jiġi rikonoxxut bħala inkwilin a tenur tal-liġijiet viġenti, b'konsegwenza li r-rikorrent baqa' jbati piż indebitu.

»63. F'dan l-kuntest, il-qorti tqis relevanti dak li ngħad fil-każ <u>Cassar *v.* Malta</u>, fejn intqal li l-piż baqa' jinġarr mis-sidien, meta l-iskop tal-għan soċjali matul is-snin kien tnaqqas ... ...

»... ... ...

»64. *In vista* tas-suespost, din il-qorti tqis li l-emendi legali matul is-snin, inkluż l-Att X tal-2009, ħalaq 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-rikorrent twassal għal vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu. Referibbilment għall-argumenti mressqa mill-Avukat tal-Istat, anke *in vista* tal-artikolu 12 tal-Kap 158, speċifikatament ukoll għall-Att XXVIII tal-2018 wara konsiderazzjoni tar-reġim legali kollu, skont il-liġi, din il-qorti xorta ssib li hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent, għax ma ntlaħaqx il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

»65. Il-qorti tqis illi hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent kif sanċit kemm fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

»66. Għaldaqstant, id-difiża sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat f'dan ir-rigward ma tistax tiġi kkunsidrata favorevolment.

»Kumpens

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

»... ... ...

»70. Ġaladarba nstab 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.

»71. Din il-qorti taqbel ma' dak sottomess mill-intimat Emanuel Grima, li t-talbiet għall-kumpens huma diretti lill-Avukat tal-Istat u mhux lill-intimat Grima *qua* inkwilin ... ...

»Danni pekunarji

»... ... ...

»73. 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 issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea Cauchi *v.* Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 ... ...

»... ... ...

»74. 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 jittieħdu kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjetà 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.

»75. Jirriżulta mill-assjem tal-provi li s-subċens li kien ingħata rigward il-fond mertu tal-każ odjern kien ċens temporanju li skada fid-9 ta' Lulju 2019. Iżda, sussegwentement, ir-rikorrent ma setax jivvanta titolu, peress li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12, iċ-ċens ġie ikkonvertit f'kera b'mod li l-liġi viġenti kompliet tipproteġi lill-inkwilin.

»76. Jirriżulta, evidentement mill-atti tal-każ, prova dwar l-ammont tal-kera imħallsa matul is-snin mill-intimat Emanuel Grima. Fil-fatt, jidher manifestament ċar li oriġinalment il-post ġie kkunsidrat li ngħata b'ċens fis-6 ta' Lulju 1977 u sussegwentement, b'kuntratt datat Lulju 1998 ingħata b'ċens għal 21 sena oħra. ... ... Jidher ukoll miċ-ċedola ta' depositu, ... depożitata wara li r-rikorrent irrifjuta li jibqa' jaċċetta l-kera, li l-ammont ta' kera imħallsa hija ta' €233 fis-sena.

»77. Jirriżulta madankollu li r-rikorrent akkwista t-titolu fuq il-fond b'kuntratt ta' donazzjoni datat 30 ta' April 2009 ... ...

»78. Il-qorti hawnhekk tirrileva illi, għalkemm ir-rikorrent akkwista l-fond fis-sena 2009, kwalsiasi leżjoni illi huwa seta' sofra tibda minn dakinhar illi l-effetti tal-liġi, li qed jiġu hawnhekk dikjarati li vjolaw id-drittijiet tiegħu, kellhom attwalment effett. Dana qiegħed jinghad għax, minkejja li huwa ngħata l-fond b'donazzjoni fis-sena 2009, huwa beda jsofri l-konsegwenzi tal-liġi li tipproteġi lill-inkwilin, intimat Grima, fid-9 ta' Lulju 2019, ossija meta huwa ma setax jirriprendi lura l-fond minħabba fl-applikazzjoni tal-liġi li tipproteġi lill-inkwilin.

»79. Għalhekk, il-qorti tqis li kwalsiasi kumpens li għandu jingħata lir-rikorrent għandu jibda jiddekorri minn Lulju 2019 'il quddiem. Għalhekk, il-kumpens ser jibda jiddekorri mis-sena 2019.

»80. Jirriżulta mir-rapport tal-perit tekniku tal-qorti [illi] l-valuri ... ... bejn is-sena 2009 sas-sena 2021 kienu kif ġej:

»• il-valur lokatizju fl-2009 sas-sena 2014 kien ta' €2,950 fis-sena;

»• il-valur lokatizju fl-2015 sas-sena 2020 kien ta' €4,800 fis-sena.

»81. Jirriżulta, għalhekk, illi … l-kumpens jibda jgħodd min-nofs is-sena 2019 sal-preżentata ta' dan il-każ, meta ġiet imnieda l-proċedura odjerna, ossija f'Awissu 2020 (nofs is-sena 2020) – jiġifieri għal-perjodu ta' sena.

»82. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-perit tekniku minn Ottubru 1981 sa Mejju 2021:

»a) il-kumpens fl-interjità tiegħu jammonta għal €4,800;

»b) minn tali ammont għandu jsir it-tnaqqis ta’ tletin fil-mija (30% - li jammonta għal €1,440) li jħalli bilanċ ta’ €3,360;

»ċ) minn tali ammont għandu jsir it-tnaqqis ta’ għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal €677), li jħalli bilanċ ta’ €2,683;

»d) minn tali ammont għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 2019 sal-2020, ossija €233.00, biex b’hekk iħalli bilanċ ta’ €2,450.

»83. Jirriżulta illi, applikat ir-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta’ elfejn, erba’ mija u ħamsin euro (€2,450).

»84. 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

»85. Din il-qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ <u>Henry Deguara Caruana Gatto *v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u>, 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 likwidati 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.

»86. 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 minn Lulju 2019 sad-data tal-preżentata tal-kawża f’Awissu 2020, għaddiet sena, u għalhekk il-kumpens għandu jkun ta’ ħames mitt euro (€ 500).

»87. Għaldaqstant, il-qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal elfejn, erba’ mija u ħamsin euro (€2,450) bħala danni pekunarji u ħames mitt euro (€500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ elfejn, disa’ mija u ħamsin euro (€2,950).

»Rimedju ulterjuri

»88. Din il-qorti ser tipprovdi li fl-eventwalità li l-inkwilin Emanuel Grima imut, sakemm “wild naturali jew legali” tiegħu, kif imsejha fil-Kodiċi Ċivili, indikati wkoll bħala “membri tal-familja tal-kerrej” fil-Kap. 69, ikunu qed jgħixu miegħu, tali persuni m’għandhomx ikollhom id-dritt li jibqgħu jabitaw fil-fond bħala kerrejja kif stipulat fil-Kodiċi Ċivili.

»89. *In vista* tal-fatt illi dina l-qorti qiegħda tiddikjara li tali protezzjoni għandha titqies bħala leżiva għar-rikorrent, huwa naturali li dina l-qorti tkun trid tagħti rimedju lir-rikorrent sabiex jiġi assikurat li tali leżjoni ma tibqax isseħħ.

»90. Għalhekk, din il-qorti qed tordna li kwalunkwe wild naturali jew legali u membri tal-familja ta’ Emanuel Grima ma jgawdux mill-pro-

tezzjoni mogħtija lilhom fil-Kodiċi Ċivili, u dan ikun mingħajr preġudizzju għall-applikabilità tal-emendi introdotti fil-liġi permezz tal-Att XXIV tal-2021.«

9. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-10 t'Ottubru 2022 li għalih wieġeb biss il-konvenut Grima fis-26 ta' Ottubru 2022; l-attur ma weġibx. L-appell jolqot il-konklużjoni tal-ewwel qorti li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tal-attur minn Lulju tal-2019 sa Awissu tal-2020, u ġie mfisser hekk:

»L-Aggravju – Ma kien hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-appellat Attard *stante* illi fl-2018 l-appellat Attard kellu rimedju ordinarju fil-liġi.

»… … … l-esponent ma jaqbilx mal-ewwel qorti meta sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tal-appellat u ordnat lil esponent iħallas l-ammont ta' elfejn, erba' mija u ħamsin euro (€2,450) bħala danni pekunarji u ħames mitt euro (€500) bħala danni non-pekunarji.

»Mill-atti tal-kawża jirriżulta illi l-appellat Alfred Attard sar proprjetarju tal-fond … permezz ta' donazzjoni datat 30 ta' April 2009. Skont kuntratt datat 9 ta' Lulju 1998 fl-atti tan-Nutar Victor John Bisazza, id-defunt Carmelo Attard kien ikkonċeda, b'titolu ta' enfitewsi temporanja, l-imsemmi fond lil Emanuel Grima għal perjodu ta' 21 sena. Jirriżulta għalhekk, li l-enfitewsi temporanja skadiet fid-9 ta' Mejju 2019.

»… … …

»… … … ġaladarba l-ewwel qorti osservat illi l-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta beda jopera fil-konfront tal-appellat Attard minn Lulju 2019 huwa inkonċepibbli kif imbagħad għaddiet biex tiddikjara illi kien hemm leżjoni tad-drittijiet fondamentali ta' Alfred Attard. Biex waslet għal dik il-konklużjoni l-ewwel qorti injorat il-fatt illi l-appellat Attard kellu rimedju permezz tal-Att XXVII tal-2018 li daħal fis-seħħ permezz tal-Avviż Legali 259 tal-2018 fl-1 t'Awissu 2018.

»Huwa evidenti minn ġurisprudenza riċenti li l-qrati tagħna qegħdin jirrikonoxxu s-siwi tal-Att XXVII tal-2018. … … …

»… … …

»Fis-sentenza Henry Deguara Caruana Gatto *et v.* l-Avukat tal-Istat *et*, li ġiet deċiża fit-23 ta' Novembru 2020, din il-qorti kkunsidrat li bl-emendi introdotti permezz tal-Att XXVII tas-sena 2018 ġew introdotti diversi dispożizzjonijiet li jagħmluha anqas diffiċli għas-sidien li jirriprendu l-pussess tal-proprjetà tagħhom mingħand l-inkwilin. Barra minn hekk, il-qorti kienet ukoll tal-fehma li bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 il-leġislatur ħoloq mekkaniżmu li jippermetti lis-sid idaħħal kera xierqa, meqjusa l-għanijiet u l-ħtiġijiet soċjali fil-kamp tal-akkomodazzjoni soċjali. Konsegwentement, il-Qorti Kostituzzjonali ddikjarat li l-artikolu 12B tal-Kap. 158 ma jilledix id-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

> »… … …
>
> »Dawn is-sentenzi juru biċ-ċar li l-qrati tagħna għarfu sew li, permezz tal-artikolu 12B tal-Kapitolu 158, il-leġislatur irnexxielu jilħaq dak il-bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u dawk tal-inkwilini, liema bilanċ kien tant meħtieġ għaż-żminijiet tal-lum.
>
> »Għalhekk l-esponent jinsab perpless kif l-ewwel qorti injorat l-eżistenza tal-emendi tal-2018 u għaddiet biex tillikwida l-kumpens wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XVII tal-2018 meta huwa ċar illi dan ma kienx dovut *stante* illi ma kien hemm ebda leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-appellat Attard.
>
> »L-appellat Attard kellu rimedju ordinarju għad-disposizzjoni tiegħu li għadu ma utilizzax u għalhekk it-talbiet tiegħu kellhom jiġu miċħuda *in toto stante* illi ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fondamentali u għaldaqstant ma hemm ebda lok għal kumpens kemm pekunarju u kemm non-pekunarju.«

10. Il-konvenut Grima wieġeb li jaqbel mal-appell tal-Avukat tal-Istat.

11. L-appell tal-Avukat tal-Istat huwa ampjament ġustifikat u sejjer jintlaqa’.

12. L-enfitewsi ntemmet fil-5 ta’ Lulju 2019, ftit inqas minn sena wara li daħħal l-art 12B fil-Kap. 158 bl-art. 4 tal-Att XXVII tal-2018. Għalkemm l-art. 12B sussegwentement ġie sostitwit bl-art. 21 tal-Att XXIV tal-2021, ġà kif kien fis-seħħ fl-2018 – qabel ma ntemmet l-enfitewsi u nħolqot kirja bis-saħħa tal-liġi – kien jagħti rimedju lis-sid biex jiżdied il-kera u jitneħħa l-isproporzjon bejn il-kera kontrollat u l-kera fis-suq, u wkoll biex titneħħa l-protezzjoni tal-kerrej meta ma jkunx hemm ħtieġa għal dik il-protezzjoni, u għalhekk ġà kien jindirizza l-ilmenti tal-attur illi huwa “impossibli li r-rikorrenti jirriprendi lura l-pussess tal-fond” u illi l-kondizzjonijet tal-kiri ma jżommux “bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, peress li ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà”.

13. Ġà fis-sentenza tat-30 ta’ Novembru 2022 fil-każ ta’ Francis Attard *v.* Avukat tal-Istat (rik. 118/2021) din il-qorti kienet osservat illi

»14. … … … 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-proprjetà 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-proprjetà 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 … … …«[2]

14. Il-konklużjoni tal-ewwel qorti illi f'Lulju tal-2019 beda jseħħ ksur tad-drittijiet tal-attur imħarsa bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll hija msejsa fuq konsiderazzjonijiet wisq superfiċjali u hija ħażina. Il-qorti għalhekk tilqa' l-appell, tħassar is-sentenza appellata u tiċħad it-talbiet kollha tal-attur.

15. L-ispejjeż kollha, kemm tal-ewwel grad kif ukoll ta' dan l-appell, jitħallsu mill-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

2 Ara wkoll <u>Mary Rosaria Mills *v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u> (rik. 691/2021, Kost. 29 ta' Marzu 2023).