QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Ottubru, 2023.

Numru 39

Rikors kostituzzjonali numru 822/2021/1 GM

Salvino Micallef

v.

Avukat tal-Istat; u Joseph Stevens

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija fid-9 ta' Marzu 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-*sede* tagħha kostituzzjonali li sabet illi bejn is-sena 2001 u s-sena 2021 inkisru d-drittijiet fondamentali tal-attur imħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens fl-ammont globali ta' sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000). L-appell tal-attur jolqot il-

perjodu relevanti għall-finijiet tal-ksur, il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti bħala danni pekunjarji u l-ispejjeż marbutin mal-perizja.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk minn l-ewwel qorti:

> »Ir-rikorrent wiret il-fond … Birkirkara mingħand il-ġenituri tiegħu u ġie assenjat lilu permezz ta' att ta' divizjoni fl-atti tan-Nutar Dr Rachel Mallia datat 3 ta' Awwissu 2004.
>
> »Permezz ta' kuntratt tad-9 ta' Jannar 1980 fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Gatt, missier ir-rikorrent kien ikkonċeda b'titolu ta' sub-enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena l-fond in kwistjoni lil Anthony Pirotta biċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm70 li kellu jiġi ridott għal Lm50 fis-sena dment li l-fond ikun okkupat mill-enfitewta u minn martu.
>
> »L-imsemmi Anthony Pirotta ttrasferixxa s-sub-enfitewsi temporanja lil Joseph Spiteri u Catherine Galea permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia tat-28 ta' Frar 1980.
>
> »Permezz ta' kuntratt ieħor fl-atti tan-Nutar Joseph Cachia fl-14 ta' Jannar 1985, Joseph u martu Catherine Spiteri ttrasferixxew is-sub-enfitewsi temporanja lill-konvenut Joseph Stevens.
>
> »Din il-konċessjoni temporanja skadiet fid-9 ta' Jannar 2001 iżda Stevens baqa' jirrisjedi fil-fond in kwistjoni a tenur tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 u dan peress li kien ċittadin Malti u ordinarjament residenti fil-fond in kwistjoni bil-kera ta' €163.05 fis-sena u fl-aħħar tas-sena 2003 telgħet għal €326.10 fis-sena u b'effett mis-sena 2013 il-kera awmentat għal €360 fis-sena.«

3. L-attur deherlu illi dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu hekk kif imħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u għalhekk fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent 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 Joseph Stevens b'tali mod li ġie reż kważi impossibli għar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond … proprjetà tiegħu, u / jew li jirċievi kera ġusta għall-istess fond, minkejja l-ftehim ta' konċessjoni enfitewtika temporanja;
>
> »2. konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi illi ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà … Birkirkara, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-liġijiet ta' Malta);

»3. konsegwentement, tiddikjara u tiddeċiedi illi il-konvenut 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 lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-liġi;

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

»5. tikkundanna lilil-konvenut 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 … … …«

4. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

»... … …

»»3. Tajjeb jingħad li skond il-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll, l-istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali. F'dan is-sens, huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-istat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-istess interess ġenerali.

»4. *Di più*, sa fejn l-ilment jirreferi għal allegat ksur tal-ewwel artkolu tal-Ewwel Protokoll, din il-qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April 1987.

»5. Kif diġà ngħad, l-ostat igawdi minn diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu indirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri jikkontrollaw l-użu tal-proprjetà. Tali diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli. F'dan il-każ, l-esponent jisħaq li hemm bażi raġonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna.

»6. *Di più*, din il-qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesa' u *cioè* mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika, soċjali u storika tal-pajjiż. Huwa f'dan il-kuntest li jridu jitqiesu ukoll l-obbligi tal-istat li jiżgura li kull persuna jkollha akkomodazzjoni xierqa, li jipproteġi nies vulnerabbli minn *home-lessness* u li jissalvagwardja d-dinjità ta' inkwilini b'mezzi limitati.

»7. Tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018, mill-10 ta' Lulju 2018 'il quddiem, ir-rikorrent ċertament ma jistax jilmenta aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrent seta' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-

interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun inqas mill-vaur sħiħ tas-suq. Jidher li fit-23 ta' Diċembru 2021, ir-rikorrent fetaħ il-proċeduri fl-ismijiet Salvino Micallef *v.* Joseph Stevens *et* (rikors 1069/2021 NB) quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment. L-esponent b'ebda mod ma huwa responsabbli għall-intransiġenza tar-rikorrent u *cioè* li dam aktar minn tliet (3) snin minn meta daħlu l-emendi surreferiti biex jistitwixxi dawn il-proċeduri.

»8. B'żieda ma' dan kollu, l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrent titlob l-iżgumbrament tal-inkwilin f'każ li jintwera li l-istess inkwilin ma ħaqqux il-protezzjoni mill-istat.

»… … …

»10. Meqjus dan kollu, ma seħħ ebda ksur ... tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll u għaldaqstant, it-talbiet rikorrenti għandhom jiġu miċħuda.

»11. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, f'każ li din il-qorti tqis li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent u li tali ksur għandu jiġi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

»a) il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u *cioè* li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn *homeless-ness*;

»b) il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tiegħu, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrent kien jir-nexxielu jżomm l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

»ċ) il-fatt li anke kieku r-rikorrent kienet kera il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kien jipperċepixxi kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

»d) il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrent xorta waħda rċieva xi kirjiet mill-inkwilin.

»12. *Di più*, għandu jkun hemm tnaqqis addizzjonali fil-kumpens jekk jirriżulta li kien hemm ċirkostanzi li abbażi tagħhom ir-rikorrent seta' jeżawrixxi [*sic*] ruħu mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi sabiex jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin.

»13. *In linea* mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrent għamel snin sħaħ mingħajr ma fittex rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassx wisq il-ksur tad-drittijiet tiegħu.

»14. *Di più*, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrent għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huwa kienet legalment entitolat jirċievi l-kera tal-fond in kwistjoni u skond sehmu fl-imsemmija proprjetà, sa mhux aktar tard mid-data li hu seta' japplika għal reviżjoni tal-kera quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, u *cioè* l-10 ta' Lulju 2018, u apparti minn hekk m'għandux ikun entitolat għal kumpens tal-antekawża tiegħu.

»… … …

»Bl-ispejjeż.«

5. Il-konvenut Joseph Stevens ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

> »1. Fl-ewwel lok u in linea preliminari, peress li t-talbiet kif proposti mir-rikorrenti fir-rikors promotur huma limitati għal dikjarazzjoni ta' sejbien ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u talba għal likwidazzjoni u ħlas ta' danni, it-tnejn indirizzati b'mod speċifiku lejn il-konvenut l-Avukat tal-Istat, l-esponenti jeċċepixxi illi ġaladarba huwa m'hu qed jiġi indikat illi għandu jwieġeb għal ebda waħda mill-premessi u l-konsegwenzjali talbiet, huwa m'huwiex il-leġittimu kontradittur f'dawn il-proċeduri u għandu jiġi liberat mill-osservanza tal-ġudizzju.
>
> »2. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fit-tieni lok u fil-mertu, għal finijiet ta' korrettezza, l-esponenti jiddikjara illi huwa minnu li huwa jokkupa l-fond mertu tal-kawża b'titolu validu ta' kera, kif indikat fir-rikors promotur.
>
> »3. Mingħajr preġudizzju għas-suespost, fit-tielet lok, u fil-mertu wkoll, l-esponenti qiegħed għal kull buon fini jagħmel tiegħu l-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenut l-Avukat tal-Istat fir-risposta preżentata fis-17 ta' Jannar 2022;
>
> »4. Fl-aħħar nett u fir-raba' lok, tenut kont tan-natura tat-talbiet, l-esponenti jeċċepixxi illi huwa m'għandu jagħmel tajjeb għal ebda sehem mill-ispejjeż ta' dina l-kawża.«

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »... taqta' u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-konvenuti konformement ma' dak hawn fuq deċiż, tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segenti:
>
> »1. tiddikjara … li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lilil-konvenuti Mallia u għalhekk jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;
>
> »2. tiddikjara … li il-konvenuti [Stevens] ma jistgħux jibqgħu jibbażaw l-okkupazzjoni tagħhom tal-fond … fuq il-protezzjoni mogħtija lilhom bid-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, in kwantu l-applikazzjoni ta' din il-liġi hija inkonsistenti mal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-liġijiet ta' Malta;
>
> »3. tiddikjara … illi il-konvenut Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u *cioè* id-danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti;
>
> »4. tillikwida d-danni pekunarji fis-somma ta' tlieta u sittin elf, tliet mija u ħdax-il euro (€63,311) u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' għaxart elef eyro (€10,000);
>
> »5. tikkundanna lilil-konvenut Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tlieta u sebgħin elf, tliet mija u ħdax-il euro

(€73,311) rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq.

»L-ispejjeż għandhom jiġu sopportati milil-konvenut Avukat tal-Istat.«

7. Il-konsiderazzjonijiet li huma relevanti għall-appell tal-Avukat tal-Istat u li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … … il-qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.

»Likwidazzjoni tal-kumpens:

»Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €175,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 2001 sa 2021 tela' minn €1,208 għal €6,125.

»Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, Cauchi *v.* Malta tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-ewwel qorti fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.

»Bħala konsegwenza tal-fatt li l-istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, u art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-qorti qiegħda tistabbilixxi li il-konvenut Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrent kumpens pekunjarju li jammonta għal sitta u għoxrin elf euro (€26,000). Dan l-ammont inħadem kon-formement mal-prinċipji suesposti.

»Mis-sena	sas-sena	valur lokatizju	kera mħallsa
»2001		€1,208	€163.05
»2002	2006	(€1,694 × 5) €8,470	2002-2003 (€163.05 × 2) = €326.10 2004-2006 (€326.10 × 3) = €978.30
»2007	2011	(€2,375 × 5) €11,875	(326.10 × 5) = €1,630.50
»2012	2016	(€3,332 × 5) €16,660	2012 - €326.10 2013-2016 (€360 × 4) = €1,440
»2017	2020	(€4,673 × 4)	(€360 × 5) = €1,800

		€18,692	
»2021		€6,125	€360
»Total		€63,030	€7,024.05

»2001-2004

»€6,290 – €815.25 = €5,474.75

»€5,474.75 – 35% = €3,558.59

»€3,558.59 – 20% = €2,846,87/9 = €316.32

»2005-2021

»€56,740 – €6,208.80 = €50,531.12

»€50,531.12 – 35% = €32,845.28

»€32,845.28 – 20% = €26,276.22 + 316.32 = €26,592.54 = **€26,000**

»Id-dannu morali li jkun ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000.**«**

8. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tat-13 ta' Marzu 2023 li għalih l-attur wieġeb fl-24 ta' Marzu 2023.

9. L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot il-perjodu relevanti għall-finijiet tal-ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur, u ġie mfisser hekk:

> »Dan l-aggravju mhuwiex fuq id-dikjarazzjoni tal-ewwel qorti li kien hemm ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll jew tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, iżda fuq iż-żmien ta' meta seħħet din il-leżjoni, u dan partikolarment għaliex dak implikat fis-sentenza huwa li l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 huma jew kienu leżivi tad-drittijiet fundamentali tal-appellat Micallef.
>
> »L-esponent jikkontendi li, għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158 kienu kkontrollaw il-fond in kwistjoni b'manjiera leżiva tad-drittijiet fundamentali tal-appellat Micallef, din il-leżjoni ċertament waqfet mal-introduzzjoni tal-artikolu 12B, liema artikolu daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu 2018.
>
> »Kien proprju bl-introduzzjoni tal-artikolu 12B li sid seta' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Apparti minn hekk, b'dawn l-emendi sid seta' jitlob ukoll li jieħu lura l-post u ma jġeddidx il-kirja, jekk juri li l-inkwilin ma ħaqqux li jkollu protezzjoni mill-Istat.

»Din il-qorti ripetutament ikkonfermat li l-artikolu 12B huwa rimedju xieraq, effettiv u jiżgura bilanċ bejn l-interessi tas-sidien u l-inkwilini. Fis-sentenza ta' Gerald Camilleri *et v.* Avukat Ġenerali et, din il-qorti osservat:

> »"Il-fatt illi jista' jkun illi fis-suq ħieles tista' ssib lil min jista' u huwa lest li jħallas b'kera daqs erbgħa fil-mija (4%) fis-sena ta' kemm jiswa l-fond mikri, ma jfissirx illi ma hemmx sezzjoni mdaqqsa tal-popolazzjoni li ma tiflaħx tħallas daqshekk, u għalhekk, meta tqis ukoll il-valur soċjali tal-akkommodazzjoni, jibqa' meħtieġ li jkun hemm forma ta' kontroll fuq iż-żjidiet fil-kera. F'suq tassew ħieles il-prezz li jitħallas għal oġġett jew servizz – fil-każ tallum il-kera – ma huwiex wieħed aritmetikament fiss, fis-sens li dejjem sejjer ikun bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija (3.5-4%) iżda jiddependi mid-domanda u d-disponibilità, u għalhekk ma hemm xejn minqux fil-ġebel illi sid il-fond sejjer isib dejjem li jikrih b'kera ta' bejn tlieta u nofs u erbgħa fil-mija tal-valur kapitali.
>
> »"Il-qorti għalhekk taqbel mal-Avukat tal-Istat illi d-disposizzjonijiet ta' l-art. 12B tal-Kap. 158 joħolqu mekkaniżmu li jippermetti lis-sid li jdaħħal kera xieraq, meqjusa wkoll il-ħtiġijiet u l-għanijiet soċjali."

»… … …

»Abbażi ta' din il-ġurisprudenza kostanti, għandu joħroġ biċ-ċar illi l-ewwel qorti kienet żbaljata meta sabet li kien hemm leżjoni wara l-1 ta' Awwissu 2018.

»Għalhekk, l-esponent huwa tal-fehma li din il-qorti għandha tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata fejn instabet leżjoni sal-2021 u, minflok, għandha tiddikjara li tali leżjoni ssustixxiet sa qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018.«

10. L-attur wieġeb hekk għal dan l-aggravju:

»Dan l-aggravju qed igħid li meta ġie fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158, il-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attur waqfet, għax kien hemm rimedju disponibbli għalih li seta' rrikorra għalih.

»L-appellat ma jaqbilx ma' din il-posizzjoni.

»Għalkemm lejn l-aħħar tas-sena 2018 daħal fis-seħħ l-artikolu 12B li pprova jindirizza s-sitwazzjoni – għalkemm fl-umli fehma tal-esponenti dan xorta ma sarx – anke kieku l-appellat malli sar jaf li ġie fis-seħħ dan l-artikolu 12B, xorta kien fil-pratiċità jkollu d-drittijiet tiegħu leżi bl-istess mod.

»Fil-verità dak li jgħid l-appellanti fir-rikors tal-appell tiegħu huwa tejoretiku u ma jirriflettix dak li jiġri fir-rejalta.

»L-verità hija li għalkemm sid ta' fond bħalma huwa l-attur jiftaħ proċeduri a bażi tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 għal reviżjoni tal-kera, ir-rimedju li jingħata mhux daqstant instantanju daqs kemm jaspira l-Avukat tal-Istat. Is-sentenza tal-bord tagħti l-awment mid-data tas-sentenza. Dan ifisser li anke kieku l-appellat għamel proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera lejn l-aħħar tas-sena 2018, probabilment, dejjem jekk ma jkunx hemm appell, ma kienx ikun f'posizzjoni li jirrivedi l-kera wisq qabel is-sena 2021. Din hi r-rejaltà.

> »B'hekk wieħed irid iħares lejn il-posizzjoni b'mod rejalistiku u mhux utopiku, għax hawnhekk qed nirmedjaw leżjoni ta' drittijiet fondamentlai li ilhom jiġu infranti snin twal, u li ħallew lill-appellat għomru imċaħħad minn dak li ġustament kien tiegħu.
>
> »Irid jingħad ukoll li l-anqas huwa ġust li dal-punt jiġi trattat issa f'dan l-istadju, għax semmai messu ġie trattat meta ġie mqabbad il-perit biex jistma l-fond, u l-appellant messu għamilha ċara li kien qed jaċċetta biss sal-aħħar tas-sena 2018, u l-punt kien jiġi dibattut f'dak l-istadju.
>
> »B'hekk l-ewwel aggravju għandu jiġi miċħud.«

11. L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat jistħoqq illi jintlaqa'.

12. Fir-rikors promotur tiegħu l-attur ma jilmentax dwar l-applikazzjoni tal-art. 12B tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar [Kap. 158] għaċ-ċirkostanzi tal-każ tallum iżda jitlob lill-qorti sabiex "tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrent 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 Joseph Stevens ... b'tali mod li ġie reż kważi impossibbli għar-rikorrenti li jirriprendi l-pussess effettiv tal-fond... proprjetà tiegħu, u / jew li jirċievi kera ġusta għall-istess fond ... … …".

13. Fir-rikors promotur tiegħu l-attur jitlob ukoll lill-qorti, fost affarijiet oħra, sabiex "tiddikjara … illi l-konvenut 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 lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-liġi".

14. Huwa ċar għalhekk illi l-attur ma fetaħx il-kawża tallum sabiex jilmenta dwar il-ksur li seta' sofra wara d-dħul fis-seħħ tal-art. 12B tal-Kap. 158 fl-1 ta' Awwissu 2018 bl-Att XXVII tal-2018. iżda biss sabiex jilmenta dwar il-

ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu li sofra qabel l-1 ta' Awwissu 2018. Likieku ried jilmenta wkoll dwar id-dispożizzjonijiet relevanti tal-Kap. 158 hekk kif ġew emendati, ċertament li kien isemmi dan l-Att u l-art. 12B tal-Kap. 158 fir-rikors promotur tiegħu.

15. Dwar iż-żmien wara d-dħul fis-seħħ tal-emendi sakemm tingħata sentenza mill-Bord li jirregola l-Kera li żżid il-kera, biżżejjed ngħidu illi l-art. 12B(6) tal-Kap. 158 jagħti lill-bord is-setgħa illi "jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenza tas-smigħ ta' rikors", u l-attur għalhekk seta' għamel talba f'dan is-sens lill-bord.

16. Fil-każ tallum kien biss fit-23 ta' Diċembru 2021 li l-attur iddeċieda li jmexxi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u ma kien hemm xejn x'iżommu milli jiftaħ dawn il-proċeduri qabel u milli jitlob li l-bord iżid il-kera *pendente lite*.

17. Għalhekk, il-perjodu relevanti għall-ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur huwa mid-9 ta' Jannar 2001 (meta skadiet il-konċessjoni enfitewtika tad-9 ta' Jannar 1980) sa meta daħal fis-seħħ l-art. 12B tal-Kap. 158 fl-1 ta' Awwissu 2018.

18. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat li jolqot il-kumpens likwidat mill-ewwel qorti bħala danni pekunjarji, li ġie mfisser hekk:

> »It-tieni aggravju huwa dwar il-kumpens likwidat mill-ewwel qorti.
>
> »Fis-sentenza tagħha, *in vista* tal-ħsieb żbaljat li l-leżjoni kompliet isseħħ anke wara l-emendi tal-Att XXVII tal-2018, fil-kalkoli tal-kumpens pekunjarju ttieħdu l-bqija tas-sena 2018 kif ukoll is-snin 2019, 2020 u 2021.
>
> »Kif diġà ġie spjegat fl-aggravju preċedenti, l-appellat Micallef kellu rimedju xieraq fl-1 ta' Awwissu 2018. Irrispettivament jekk fetaħx proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera f'dak iż-żmien jew le, l-

appellat Micallef kellu dan ir-rimedju, u l-esponent ma għandux jiġi kkundannat iħallas danni pekunjarji minħabba l-inadempjenza tiegħu.

»Konsegwentement, din il-qorti għandha tvarja l-kumpens pekunjarju likwidat billi tirriduċih, u dan billi tikkalkulah sal-1 ta' Awwissu 2018.

»Fil-fehma tal-esponent, id-danni pekunjarji għandhom jinħadmu hekk:

»Total tal-valur lokatizzju minn 2001 sa Lulju 2018 (1/9 għas-snin ta' 2001, 2002 u 2003 peress li l-appellat Micallef ma kienx sid assolut)	€41,526.60
»Riduzzjoni ta' 30% (għan leġittimu)	€29,068.61
»Riduzzjoni ta' 20% (ebda ċertezza)	€23,254.89
»Tnaqqis tal-kirjiet perċepiti (€5,910)	€17,344.74
»Total dovut	€17,344.74

19. L-attur wieġeb hekk għal dan l-aggravju:

»*Una volta* l-ewwel aggravju għandu jiġi miċħud, m'għandu jkun hemm ebda reviżjoni għal-likwidazzjoni tad-danni ordnati.

»Mingħajr preġudizzju għas-suespost, kieku kellu jsir tibdil fil-likwidazzjoni, it-tibdil li għandu jsir għandu jkun ferm inqas minn dak prospettat mill-appellanti.

»Rejalment wieħed irid jara meta, kieku l-appellat pproċeda għall-awment fi żmien raġonevoli minn meta għadda l-Att XXVII tal-2018, kien fil-fatt jieħu l-awment li għalih kien intitolat. Semmai minn dakinhar il-quddiem għandu jitnaqqas u xejn iktar. Ma jagħmilx sens, jew ġustizzja li l-kumpens jieqaf ħesrem fl-1 ta' Awissu 2018.

»Rejalistikament wieħed irid ukoll iżomm f'moħħu li mill-bidu tas-sena 2020 ġiet fis-seħħ il-*Covid*, ix-xogħol tal-qorti prattikament sfratta kollu, u kienet din ir-raġuni għalfejn l-attur, raġel anzjan, intavola l-proċeduri odjerni meta fil-fatt intavolahom.

»Kieku l-għada li għadda l-Att XXVII tal-2018, f'Lulju 2018, l-appellat mar għand avukat u fetaħ il-kawża lejn l-aħħar tal-2018, x'aktarx ma kienx jieħu sentenza mill-bord qabel nofs is-sena 2020 – dejjem jekk il-proċeduri ma jinqabdux bid-dilazjoni tal-*Covid* li kollha għaddejna minnha. Anke t-termini tal-qorti ġew sospiżi għal dal-perjodu.«

20. Din il-qorti ma taqbilx mal-argument tal-Avukat tal-Istat fis-sens illi l-kumpens dovut lill-attur għandu jitnaqqas għal sehem minn disgħa (1/9) għas-snin 2001 sas-sena 2003 billi f'dawk is-snin li l-attur ma kienx sid waħdu tal-fond. dan qiegħed jinħgad fid-dawl ta' dak li jgħi du jrid l-art 946 tal-Kodiċi Ċivili:

> »**946**. Kull wieħed mill-werrieta hu magħdud suċċessur waħdu u dirett fil-beni kollha li jagħmlu s-sehem tiegħu, jew li messu lilu b'liċitazzjoni, u jitqies li qatt ma kellu l-proprjetà tal-beni l-oħra tal-wirt.« [1]

21. Maħdum bil-kriterji ta' Cauchi, u wara li tqis dak li daħħal jew li seta' jdaħħal l-attur, it-telf li ġarrab l-attur għall-perjodu bejn id-9 ta' Jannar 2001 meta għalaq iċ-ċens sal-1 ta' Awwissu 2018 huwa qrib dsatax-il elf u tmien mitt elf euro (≈ €19,800), kollox kif muri fi Skeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha.

22. Ma' dan l-ammont għandu jiżdied il-kumpens non-pekunjarju likwidat mill-ewwel qorti fl-ammont ta' elf euro (€1,000). Minn din il-parti tas-sentenza ma sar l-ebda appell.

23. Il-qorti għalhekk tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji li jmissu lill-attur fl-ammont ta' għoxrin elf u tmien mitt euro (€20,800) minflok sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000) likwidat mill-ewwel qorti.

24. Ngħaddu issa għat-tielet u l-aħħar aggravju tal-Avukat tal-Istat li jolqot il-mod ta' kif l-ewwel qorti ordnat li għandhom jitħallsu l-ispejjeż tal-perizja, li ġie mfisser hekk:

> »It-tielet aggravju jirrigwarda l-ispejjeż, senjatament l-ispejjeż tal-perizja.
>
> »Kif diġà ġie spjegat, il-perjodu rilevanti għal-leżjoni f'din il-kawża huwa għas-snin bejn l-2001 u l-2018. Dan għaliex fid-9 ta' Jannar 2001 iċ-ċens temporanju skada u għahekk daħlu fis-seħħ id-dispożizzjonijiet protettivi tal-Kap. 158 filwaqt li tali leżjoni indubitament intemmet bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 għar-raġunijiet mogħtija fl-aggravji preċedenti.
>
> »Fis-seduta tal-1 ta' Frar 2022, l-appellat Micallef talab li jinħatar perit għall-perjodu "mill-1987 sal-lum, kull ħames snin". Minħabba din l-għażla tal-appellat Micallef, l-ispejjeż tal-perizja kibru għal xejn.

---

[1] Ara *e.g.* Karin Spiteri Maempel *et v.* Avukat tal-Istat *et* Kost. 31 ta' Mejju 2023 (rik. kost. nru 340/2021).

»Għalhekk, l-esponent huwa tal-fehma li m'għandux jiġi kkundannat iħallas l-ispejjeż tal-perizja fl-intier tagħhom iżda għandhom jiġu ridotti. Għal kull buon fini, l-esponent iqis li ladarba l-appellat Micallef talab li jiġu vvalutati erbgħa u tletin (34) sena (1987-2021) meta effettivament il-leżjoni eżistiet għal sbatax-il (17) sena biss (2002-2018), l-ispejjeż tal-perizja għandhom jinqasmu indaqs bejnu u l-appellat Micallef.«

25. L-attur wieġeb hekk għal dan l-aggravju:

»L-appellant messu għamilha ċara meta kien qed jiġi maħtur il-perit li hu kien qed jinsisti li l-valutazzjoni kellha tasal sal-aħħar tas-sena 2018, jekk emmen hekk; madankollu ma ntqal assolutament xejn. L-ewwel qorti fil-fatt ħatret lill-perit sabiex "jirrelata dwar il-valur kummerċjali tal-post in kwistjoni kif ukoll il-valur lokatizzju mis-sena 2001 sallum b'intervalli ta' ħames snin".

»L-appellant kellu f'dak l-istadju jirriserva l-posizzjoni tiegħu, u mhux issa qed jagħmel dan.

»Mingħajr preġudizzju għas-suespost, però anke kieku wieħed kellu jaċċetta l-argumenti tal-appellanti, il-kont tal-perit marġinalment kien ser jitbiddel u żgur li ma kienx ser jiġi affetwat bil-metà kif qed jippretendi l-appellant.

»Għal dir-raġuni wkoll, minbarra r-raġunijiet imqajma iktar 'il fuq, dan l-aggravju għandu jiġi miċħud.«

26. Għalkemm huwa minnu illi l-attur talab illi jinħatar perit biex jistma l-valur lokatizju għas-snin mill-1987 sal-2022, il-qorti ordnat illi l-istima ssir mill-2001 u għalhekk effettivament l-attur talab stima għal madwar tliet snin u nofs biss żejda, minn Awwissu tal-2018 sa Frar tal-2022. Id-differenza hija waħda marġinali u ma jirriżultax illi l-ispejjeż żdiedu sostanzjalment minħabba f'hekk. Il-qorti għalhekk ma tarax illi għandha tilqa' dan l-aggravju[2].

27. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata fis-sens illi tiddikjara li l-ksur tad-drittijiet fondamentali tal-attur seħħ għall-perjodu ta' bejn id-9 ta' Jannar 2001 sal-1 ta' Awwissu 2018 u tillikwida l-kumpens

---

2 Ara *e.g.* Rosaria *sive* Maria Rosaria Sammut *et v.* Joseph Borg *et*, Kost. 12 ta' Lulju 2023 (rik. kost. nru 25/2022); Francis Attard *v.* Avukat tal-Istat, Kost. 30 ta' Novembru 2022 (rik. kost. nru 118/2021).

mistħoqq lill-attur bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji għal dan il-ksur fl-ammont ta' għoxrin elf u tmien mitt euro (€20,800) b'kollox minflok fl-ammont ta' sebgħa u għoxrin elf euro (€27,000) likwidat mill-ewwel qorti.

28. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; dawk tal-appell jinqasmu hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallashom l-attur u sehem minn erbgħa (¼) jħallsu l-avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da

Skeda A

	Kera fis-suq	Kera kontrollat	
2001	1,208.00	163.05	
2002	1,694.00	326.10	
2003	1,694.00	326.10	
2004	1,694.00	326.10	
2005	1,694.00	326.10	
2006	1,694.00	326.10	
2007	2,375.00	326.10	
2008	2,375.00	326.10	
2009	2,375.00	326.10	
2010	2,375.00	326.10	
2011	2,375.00	326.10	
2012	3,332.00	326.10	
2013	3,332.00	360.00	
2014	3,332.00	360.00	
2015	3,332.00	360.00	
2016	3,332.00	360.00	
2017	4,673.00	360.00	
2018	2,726.00	210.00	*
	45,612.00	5,760.15	

-30% =	31,928.40
-20% =	25,542.72
naqqas	-5,760.15
Jifdal	19,782.57

* seba' xhur

Mark Chetcuti
Prim Ministru

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da