QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 4 ta' Mejju, 2022.

Numru 4

Rikors numru 106/19/1 RGM

Emanuela Camenzuli f'isimha proprju u bħala mandatarja tal-assenti Doris Athanasio skont prokura tat-18 ta' Mejju 2001 hawn annessa u mmarkata bħala "*Dokument x*" u Olympia Bartolo

v.

Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat u A.F. Ellis Limited (C3186)

Il-Qorti:

1. L-Avukat tal-Istat appella minn dik il-parti tas-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fit-30 ta' Novembru, 2021, u li biha llikwidat kumpens fl-ammont ta' ħames mija u ħdax-il elf, sitt mija u tmintax-il ewro (€511,618) bħala kumpens. Kawża li fiha l-atturi jilmentaw minn ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea minħabba kirja antika ta' fond li kien proprjeta` tal-ġenituri tagħhom u li kienet protetta taħt l-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69). L-ewwel Qorti sabet ksur tal-jedd fundamentali protett taħt l-imsemmija dispożizzjonijiet u ordnat ukoll lill-kumpanija konvenuta li m'għandhiex *"3...... tkompli tgawdi mill-protezzjoni tal-kapitolu 69 u l-Kodiċi Ċivili fir-rigward tal-fondi mertu tal-proċeduri odjerni"*.

2. Il-kawża titratta dwar il-fond 39, Triq Psaila, Birkirkara, li għandu bieb ieħor bin-numru 13, Triq Dun Filippu, Birkirkara. Il-fond ingħata b'kera fil-11 ta' Jannar, 1944. L-atturi wirtu l-fond mingħand il-ġenituri. Ommhom mietet fid-19 ta' Awwissu, 1975, filwaqt li missierhom miet fis-6 ta' Frar, 1983. Sehem oħthom Suor Farrugia, wirtuh meta mietet fid-9 ta' Settembru, 2016.

3. Għal dak li jirrigwarda kumpens, il-parti rilevanti tas-sentenza appellata hi din:

> *"Għaldaqstant skont il-linji gwida tal-QEDB sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:*
>
> *(a) bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;*
>
> *(b) b'20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u*
>
> *(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).*
>
> *Din il-linja gwida ġiet ukoll applikata mill-Qorti Kostituzzjonali fir-rigward ta' fondi kummerċjali u fost dawn insibu s-sentenza fl-ismijiet* ***Louis***

***Apap Bologna et vs. Avukat Ġenerali et** (Rik Kost 64/2019) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 t'Ottubru 2021. Din il-Qorti għalhekk sejra tuża l-istess linja gwida sabiex tasal għal kumpens pekunjarji li huma ntitolati għalih ir-rikorrenti.*

Il-Qorti ħatret lil Perit David Pace sabiex jistabbilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b'effett 1987 sa Ġunju 2019. Din il-Qorti ħadet kont ukoll tal-kera pagabbli skont il-liġi. Dan kollu jidher fit-tabella t'hawn taħt:

Sena	***Stima tal-perit annwali (€)***	***Kera mħallsa jew kellha titħallas (€)***	***Differenza (€)***
1987	*9,650*	*931.76*	*8,718.24*
1989	*9,650*	*931.76*	*8,718.24*
1990	*9,650*	*931.76*	*8,718.24*
1991	*9,650*	*931.76*	*8,718.24*
1992	*17,000*	*931.76*	*16,068.24*
1993	*17,000*	*931.76*	*16,068.24*
1994	*17,000*	*931.76*	*16,068.24*
1995	*17,000*	*931.76*	*16,068.24*
1996	*17,000*	*931.76*	*16,068.24*
1997	*22,250*	*931.76*	*21,318.24*
1998	*22,250*	*931.76*	*21,318.24*
1999	*22,250*	*931.76*	*21,318.24*
2000	*22,250*	*931.76*	*21,318.24*
2001	*22,250*	*931.76*	*21,318.24*
2002	*32,300*	*931.76*	*31,368.24*
2003	*32,300*	*931.76*	*31,368.24*
2004	*32,300*	*931.76*	*31,368.24*
2005	*32,300*	*931.76*	*31,368.24*
2006	*32,300*	*931.76*	*31,368.24*
2007	*37,450*	*931.76*	*36,518.24*
2008	*37,450*	*931.76*	*36,518.24*
2009	*37,450*	*931.76*	*36,518.24*
2010	*37,450*	*1,071.52*	*36,378.48*
2011	*37,450*	*1,211.28*	*36,238.72*
2012	*42,600*	*1,417.08*	*41,182.92*
2013	*42,600*	*1629.68*	*40,970.32*
2014	*42,600*	*1711.16*	*40,888.84*
2015	*42,600*	*1796.72*	*40,803.28*
2016	*42,600*	*1,886.56*	*40,713.44*
2017	*49,400*	*1,980.90*	*47,419.10*
2018	*49,400*	*2,079.66*	*47,320.34*
2019	*49,400*	*2,183.64*	*47,216.36*
Total	*944,800*	*37,466.92*	*907,333.10*

Ai termini tal-linji gwida tal-QEDB mis-somma ta' €944,800 għandhom jitnaqqsu 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €661,360. Minn din is-somma però jrid jonqsu wkoll 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fondi kienu ser ikunu mikrija matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens jiġi ridott għal €529,088 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €37,470 meħudin għad-dritt.

Għaldaqstant il-Qorti qed tiddeċiedi illi l-kumpens għad-danni pekunjarji qed jiġi likwidat fis-somma ta' erba' mija, wieħed u disgħin elf, sitt mija u tmintax-il Ewro (€491,618) liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Il-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarji fl-ammont ta' għoxrin elef Ewro (€20,000)".

4. B'rikors preżentat fl-20 ta' Diċembru, 2021, l-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza. L-atturi wieġbu fil-5 ta' Jannar, 2022 u A.F. Ellis Limited wieġbet fl-24 ta' Jannar, 2022. Ħadd mill-appellati m'appella mis-sentenza tal-ewwel Qorti.

5. L-ilment tal-Avukat tal-Istat hu li l-perit tekniku qal li l-valur tal-maħżen fl-2019 kien €906,500 filwaqt li l-valur lokatizju kien €49,900 fis-sena (€4,158 fix-xahar). Min-naħa l-oħra in eskussjoni xehed li, *"Jekk kellha tittieħed in konsiderazzjoni l-istat preżenti tal-proprjeta, il-valur lokatizju kien ikun zero"*. Is-sidien jirċievu €2,184 fis-sena bħala kera. Għalhekk l-Avukat tal-Istat isostni li:

"10. ...... l-istima li għamel il-perit imqabbad mill-Qorti mhix stima realistika għaliex hija bbażata fuq kemm iġġib fis-suq din il-proprjeta' li kieku jsirilha investiment kbir u li kieku tiġi rranġata. L-istima allura hija waħda ipotetika u mhix attwali għax ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-proprjeta llum il-ġurnata. Hawn l-esponent jerġa' jirreferi għal dak li qal

> *il-perit dwar il-valur lokatizju tal-fond preżenti u ċjoe' li fl-istat li qiegħed, il-valur lokatizju llum ikun zero. Kwindi, għall-finijiet ta' kwalunkwe kumpens li jista' jingħata minn din l-Onorabbli Qorti, dawn il-fatturi żgur li m'għandhomx jiġu mogħtija l-ġenb".*

6. Kompla jargumenta li jaċċetta li xi forma ta' kumpens għandu jkun hemm, iżda il-kumpens għandu jkun xieraq u mhux eċċessiv. Dan apparti li wara l-emendi fil-liġi li saru fl-2009, il-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, kellha tiżdied bil-5% kull sena. Dan apparti li l-kirja hi protetta sal-2028 u wara tmur lura għand is-sid.

7. Fl-ewwel lok l-emendi ntrodotti fl-2009 li pprovdew li mill-1 ta' Jannar, 2014, il-kera tiżdied b'5% għal kull sena, mhijiex biżżejjed sabiex toħloq bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-sidien. Dan iktar u iktar meta f'kirjiet kummerċjali m'hemmx l-element soċjali li hemm f'kirjiet ta' residenzi. L-istess jingħad dwar il-fatt li l-protezzjoni lill-inkwilin hi garantita mil-liġi sas-sena 2028 (Artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili). Dak il-fatt ma jiġġustifikax u lanqas jirrimedja l-fatt li għal 20 sena sħaħ mill-1 ta' Ġunju, 2008, is-sidien jibqgħu jirċievu kera mhux adegwata.

8. Fir-rapport tal-perit tekniku jingħad li l-fond jinsab fi stat ħażin ħafna ta' manutenzjoni, l-iktar fil-kmamar ta' wara fejn hemm is-saqaf tal-kamra tal-livell ta' fuq li fih '*deterjorazzjoni serja'*. Kompla li:

> *"Mill-indikazzjonijiet fuq il-post kif ukoll informazzjoni mogħtija mill-partijiet, il-fond ta' Triq Psaila l-aħħar li kien użat kien għal showroom ta' kmamar tal-banju u aċċessorji relatati, u madum, waqt illi dak ta' Triq Dun Filippo Borg kien fabbrika tal-madum u maħżen.*

> *Naturalment, għal li skopijiet ta' kalkolu tal-valur lokatizju, mhux ser jingħata kont tal-fatt illi l-fondi ma jistgħux jinkrew fi stat preżenti tagħhom.*
>
> *Għal fini tal-valutazzjoni qed jiġi meqjus illi l-proprjeta tikkonsisti f'showroom fuq Triq Psaila, u fond kummerċjali li jista' jintuża bħala maħżen ġewwa Triq Borg, dana ikkunsidrat il-parametri ta' regolamenti eżistenti ta' ippjanar, illi jillimitaw il-possibilita' ta' użu tal-fond għal skop industrijali".*

9. Ir-ritratti li hemm fir-rapport jikkonfermaw l-istat ħażin u mitluq li fih jinsab il-fond. Ritratti li minnhom jidher biċ-ċar l-istat ta' abbandun li tħalli fih il-fond. Wara s-sentenza li ngħatat mill-Qorti tal-Appell (Kompetenza Inferjuri) fil-kawża **Olympia Bartolo et v. Salvu Ellis et nomine** tas-16 ta' Marzu, 2001, ma jirriżultax li l-atturi fetħu kawża biex il-Bord Li Jirregola l-Kera jawtorizzahom ma jġeddux il-kirja minħabba dan il-fatt. F'dik il-kawża l-ilment tas-sidien kien li l-fond hu mikri bħala 'store' u li *".... dan l-aħħar is-soċjeta intimata mhux qed tuża tali fond għall-iskop lilha mikri, w dan billi qed tuża tali fond bħala showroom u ħanut, u b'hekk ġiet bidlet id-destinazzjoni tal-fond lilha mikri........"*. B'sentenza tal-15 ta' Ġunju, 2000, wara li l-Bord għamel apprezzament tal-provi, ċaħad it-talba u għalkemm is-sidien appellaw, b'sentenza tas-16 ta' Marzu 2001 il-Qorti ddikjarat l-appell null għaliex preżentat *fuori termine*.

10. Minn dak li spjega l-perit tekniku hu evidenti li fil-fond hemm bżonn li jsiru xogħlijiet ta' natura estensiva qabel ma jkun jista' jinkera. Il-perit tekniku sa wasal sabiex igħid li fl-istat attwali li jinsab fih il-fond, *'il-valur lokatizju kien ikun zero'*.

11. Mhux magħruf xi spiża hemm bżonn li ssir u kemm il-fond ilu f'dik il-kundizzjoni. Hu evidenti li stima tal-perit tekniku tirreferi għall-fond f'kundizzjoni tajba. Fond li l-Qorti fehmet li jista' jinqasam fi tnejn peress li għandu entratura fuq żewġ toroq. Għaldaqstant, li kieku l-fond kien f'idejn is-sidien m'hemmx dubju li qabel jikruh kien ikollhom jagħmlu xogħlijiet estensivi sabiex jirranġaw il-fond qabel jikruh. Il-Qorti wara li rat ir-rapport tal-perit tekniku, ser tnaqqas is-somma likwidata mill-ewwel Qorti bi tmenin elf ewro (€80,000). Somma li qiegħda tiffissa *arbitrio boni viri* bħala spejjeż li għandhom isiru fil-fond qabel is-sidien jikruh bir-rati li ta l-perit tekniku. Għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi hu erba' mija u ħdax-il elf, sitt mija u tmintax-il ewro (€411,618).

12. Dwar l-istat ta' abbandun li tħalla fih il-fond, il-Qorti hi tal-fehma li hemm element konsiderevoli ta' passivita` tas-sidien fis-sens li naqsu milli jirrikorru għar-rimedju li tagħti l-liġi ordinarja quddiem il-Bord sabiex ma jġeddux il-kirja minħabba li mhuwiex jintuża (ara ritratti a fol. 118 – 124). Fil-fatt mis-sentenza li ta l-Bord Li Jirregola l-Kera fil-15 ta' Ġunju, 2000, fil-kawża fuq imsemmija jirriżulta li l-parti tal-fond li kienet tintuża bħala fabbrika tal-madum kienet diġa' mhijiex tintuża (ara paragrafu 11 ta' dik is-sentenza). Inoltre, hemm ukoll nuqqas tas-sidien li għalkemm appellaw minn dik is-sentenza, b'sentenza tal-Qorti tal-Appell tas-16 ta' Marzu, 2001, l-appell ġie dikjarat null għaliex ippreżentawh *fuori termine*.

Għalhekk f'dan il-każ hemm element qawwi ta' tbatija li s-sidien sofrew minħabba li kienu passivi. L-ewwel Qorti llikwidat is-somma ta' €20,000 għall-kumpens non-pekunjarju. Meħud in konsiderazzjoni l-atteġġament passiv tas-sidien matul is-snin, il-Qorti ser tnaqqas il-kumpens non-pekunjarju għas-somma ta' €8,000.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li jingħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata tat-30 ta' Novembru, 2021, fis-sens li l-kumpens li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrent hu erba' mija u dsatax-il elf, sitt mija u tmintax-il ewro (€419,618). Spejjeż jinqasmu in kwantu għal ¾ a karigu tal-appellant u ¼ a karigu tal-atturi, filwaqt li A.F. Ellis Limited għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tagħha peress li l-mertu tal-appell ma kienx jikkonċerna lilha billi l-kumpens hu dovut biss mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da