QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 12

Rikors numru 149/19/1 TA

Maria Concetta Mangion u Agostina Monica Lofaro

v.

Avukat Ġenerali, u b'digriet tas-27 ta' Frar 2020 l-isem tal-Avukat Ġenerali ġie mibdul għall-Avukat tal-Istat, u Carmen Shirley Schembri

1. Din is-sentenza titratta l-appell tal-atturi li bħal oħrajn bħalu s-sidien ta' fond mikri bħala abitazzjoni qegħdin jilmentaw mill-kumpens li llikwidat il-Qorti Ċivili, Prim' Awla fl-ammont ta' €20,000 bħala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju wara li ddikjarat li l-Artikolu 12 tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitolu 158) jikser id-dritt fundamentali tal-atturi protett bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. Il-fatti kif spjegati fis-sentenza appellata huma:

"Din il-kawża tirrigwarda l-fond 23, Triq Santa Skolastika, Birgu.

Permezz ta' att datat 27 ta' Ġunju 1988 (ara fol 4 jew 26), is-sid oriġinali, ċertu Louis Victor Salerno, ikkonċeda dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja lil-ċerta Catherine sive Katie mart Anthony Vella, minnu separata de facto. Din il- konċessjoni kienet għal-żmien wieħed u għoxrin (21) sena mid-data tal-att imsemmi filwaqt li ċ-ċens kien ta' mitt Lira (LM100) fis-sena.

Catherine sive Katie Vella baqgħet toqgħod fil-fond imsemmi flimkien ma wliedha l-intimata Carmen Shirley u Laurence Jason sa ma mietet fis-17 ta' Diċembru 2017. Ħu l-intimata baqa jgħix fil-fond in kwistjoni sakemm iżżewweġ u mar joqgħod post ieħor. L-intimata minn naħa tagħha baqgħet tirrisjedi f'dan il-fond flimkien ma żewġha u bintha anke wara li skada t-terminu ta' din il-konċessjoni fis-27 ta' Ġunju 2009 (ara xhieda intimata a' fol 31 et seq, affidavit intimata a' fol 83 u kontro-eżami intimata a' fol 86). Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12 ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-Intimata ingħatat id-dritt li tokkupa l-fond ope legis b'titolu ta' kera.

Jidher li hekk kif skadiet l-konċessjoni emfitewtika fis-sena 2009, l-Atturi rrifjuttaw li jaċċettaw il-kera kif konvertita bis-saħħa ta' dan l-artikolu. L-Intimata minn naħa tagħha bdiet għalhekk tiddepożitha l-Qorti (ara xhieda intimata a' fol 33 u irċevuti taċ-ċens a' fol 36 sa 45).

l-ammont ta' kera huwa dak stabbilit fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal- Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.

Billi ċ-ċedoli ta' depożitu ma ġewx preżentati in atti, ma hux magħruf l-ammont ta' kera li l-intimata qed tiddepożita l-Qorti".

3. Bir-rikors preżentat fit-13 ta' Awwissu 2019 fil-Qorti Ċivili, Prim' Awla l-atturi talbu lill-Qorti sabiex:

"(1).Tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikolu 12 u,jew l-artikolu 12A ta' l-0rdinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta) kiser u qed jikser id-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti kif tutelati mill-artikolu 37 tal- Kostituzzjoni u kif ukoll ta' l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, billi

qed jagħti jedd lill-intimata Carmen Shirley Schembri li tokkupa l-proprjeta' ta' l-esponenti mingħajr ma tħallas kumpens xieraq u adegwat;

(2) Tiddikjara u tiddeċiedi li l-artikolu 12 u,jew l-artikolu 12A ta' l-0rdinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kapitlu 158 tal-liġijiet ta' Malta) huwa inkonsistenti u jikkozza mad-drittijiet fondamentali ta' l-esponenti, u kwindi għandu jitqies li m' għandu ebda effett fil-konfront tal-kontendenti in kawża;

(3) Tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba mill-esponenti , u tordna lill-intimati jew lil min minnhom iħallsu dak il-kumpens kif likwidat;

(4) Tagħti dawk l-ordnijiet u l-provvedimenti kollha li lilha jidhrulha opportuni sabiex il-vjolazzjoni subita mill-esponenti ma tibqax tiġi perpetwata u tieqaf, u kif ukoll sabiex l-istess ksur ta' drittijiet fondamentali jiġi rimedjat u riparat".

4. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn joġġezzjonaw għat-talbiet tal-atturi.

5. B'sentenza tat-22 ta' Marzu 2022 l-ewwel Qorti ddeċidiet hekk fil-kap tas-sentenza li wassal sabiex l-atturi jappellaw:

***"Tilqa limitatament t-tielet talba tar-Rikorrenti** u tillikwida kumpens għall-ħsara pekunjarja kif ukoll għall-ħsara morali mġarrba mir-rikorrenti fl-ammont ta' għoxrin elf ewro (€20,000), u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas il-kumpens kif likwidat"*.

6. Dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens l-ewwel Qorti rraġunat hekk:

"Il-Qorti tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens mid-data tal-iskadenza tal-konċessjoni enfitewtika, f'dan il-każ is-27 ta' Ġunju 2009 sal-10 ta' April 2018.

....

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni il-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit tal-Qorti

Mario Axisa mis-sena 2009 jiġifieri €4,920 fis-sena (€410 fix-xahar) li hu ferm ogħla mill-kera kif regolata bl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u awmentata bl-

introduzzjoni tal-Att X tal-2009. Skont l-istess rapport tal-perit imsemmi, il-valur lokatizzju terġa baqgħa tiela sa €7,860 fis-sena 2019. Għajr għall-emendi li ġew fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, ma kien hemm l-ebda mod li din tiżdied għal mhux aktar mid-doppju b'deċiżjoni tal-Bord li Jirregola l-Kera fuq proċeduri li kieku ġew istitwiti mir-rikorrenti. Meħud in konsiderazzjoni li l-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-Perit Axisa matul dawn is-snin imsemmija hu ferm ogħla mill-kera li jipperċepixxu r-rikorrenti, bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il- kera kienet kumpens xieraq għar-rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha.

Din il-Qorti tieħu in konsiderazzjoni wkoll l-fatt ta' jekk ir-rikorrenti kienux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet.

Fl-aħħarnett din il-Qorti tissenjala li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, ukoll minħabba l-ineffettivita` tar-rimedji li jista' jagħti l-Bord tal-kera skont il-liġi qabel l-Att XXVII tas-sena 2018 issa sostitwit bl-Att XXIV.2021.21, għajr li tistitwixxi l- proċeduri odjerni biex tieħu kumpens xieraq.

Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, il-Qorti sejra wkoll iżżom bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata.

*Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' għoxrin elf ewro (€20,000). Din is-somma ma hiex tqis iż-żmien li r-rikorrenti ħadu biex iressqu l-ilment tagħhom quddiem il-Qorti. Dan għal raġunijiet indikati mill-**Qorti Ewropea fil-każ fl-ismijiet Apap Bologna vs Malta, 30 ta' Novembru 2016 para 46"***.

7. Fir-rikors tal-appell li l-atturi ppreżentaw fil-11 ta' April 2022 ilmentaw li l-ewwel Qorti:

i. Ma qalitx liema parti mis-somma ta' €2,000 tirrappreżenta kumpens pekunjarju u kumpens non-pekunjarju;

ii. Ma applikatx il-metodu ta' likwidazzjoni li din il-Qorti qed taddotta f'każijiet simili, u ċioe` l-linji gwida tas-sentenza **Cauchi v. Malta** tal-QEDB tal-25 ta' Marzu 2021.

8. Komplew jispjegaw li:

> *"10..... għandu jirriżulta illi mis-sena 2009 (u ċjoe' s-sena li fiha l-enfitewsi temporanja meritu tal-kawża ġiet konvertita f'kirja bis-saħħa tal-leġislazzjoni mpunjata), sas-sena 2018 (u ċjoe' s-sena li fiha ġie ntrodott rimedju għall-awment tal-kera), l-ammont l skont il-perizja teknika preżentata f'dawn l-atti kien jikkostitwixxi dħul mis-suq liberu favur ir-rikorrenti mill-fond in kwistjoni kien jammont għal €53,700. Minn dan l-ammont għandu jitnaqqas il-kera pagabbli mill-intimata Schembri u mill-awtriċi fit-titolu tagħha, ammontant għal €3,937 (u ċjoe' €393.71 għal għaxar snin) li jġib €49,762.29.*
>
> *11. Minn din iċ-ċifra għandu jsir tnaqqis ta' 30%, li jġib €34,833.60, u tnaqqis ulterjuri ta' 20% skont il-ġurisprudenza fuq ċitata, li jġib €27,866.88, u kwindi aktar mill-ammont likwidat fis-sentenza appellata, u liema ammont jirrappreżenta biss id-danni pekunjarji.*
>
> *12. Illi ma' dan l-ammont għandu jiżdied ukoll ammont ulterjuri li jirrappreżenta d-danni morali subiti mir-rikorrenti, u li ġew akkordati fil-prim'istanza, anke jekk f'ammont mhux speċifikat".*

9. L-Avukat tal-Istat wieġeb fid-29 ta' April 2022 u ta r-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell u tikkonferma s-sentenza appellata. Il-konvenuta ma wiġbitx.

10. L-ewwel Qorti llikwidat il-kumpens għall-perjodu mis-27 ta' Ġunju 2009 sal-10 ta' April 2018. F'dan ir-rigward ħadd mill-partijiet ma lmenta.

11. Skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti (fol. 99), li ħadd mill-partijiet ma kkontesta, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ kien:-

- Sena 2009 - €4,920 għal sena. Għalhekk mis-27 ta' Gunju 2009 sal-31 ta' Diċembru 2009 il-kera fis-suq miftuħ kienet €2,534.

- Snin 2010 sa 2013 - €4,920 fis-sena = €19,680.

- Sena 2014 sa 2017- €5,820 fis-sena = €23,280.

- Sena 2018 - €5,820 għal sena. Għalhekk mill-1 ta' Jannar 2018 sal-10 ta' April 2018 il-kera fis-suq miftuħ kienet €1,595.

12. Għaldaqstant, il-kera fis-suq miftuħ għall-perjodu rilevanti kienet €47,089.

13. Għalkemm l-Avukat tal-Istat argumenta li s-sentenza tal-QEDB fil-każ **Cauchi v. Malta** tagħti biss linja gwida u li sabiex issir ġustizzja wieħed ma jistax japplika r-raġunament b'għajnejh magħluqa, din il-Qorti ripetutament applikat dak li ntqal f'dik is-sentenza għall-finijiet ta' likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju. L-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda raġuni li tista' tikkonvinċi lil din il-Qorti li m'għandhiex tapplika l-istess metodu ta' kalkolu fil-każ in eżami. Għalhekk €47,089 – 30% - 20% = €26,370.

14. Minn dak l-ammont għandha titnaqqas il-kera li suppost irċevew sidien il-kera matul l-imsemmi perjodu. Skont il-kalkoli li għamlet il-Qorti fit-terminazzjoni tal-enfitewsi temporanja (27.6.2009), il-kera kellha tkun ta' €401.95 fis-sena (kalkoli bażati fuq l-indiċi ta' nflazzjoni fl-iskeda fil-Kap. 158). Għalhekk bejn wieħed u ieħor fil-perjodu rilevanti għal dan il-każ, sidien il-kera kienu ntitolati

għal €3,208. Ammont li għandu jitnaqqas mis-somma ta’ €26,370. It-total hu €23,162 kumpens pekunjarju.

15. Ma’ dik is-somma għandha tiżdied is-somma ta’ €4,000 kumpens non-pekunjarju.

16. Għalhekk is-somma li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-atturi hi sebgħa u għoxrin elf mija u tnejn u sittin ewro (€27,162) minflok is-somma ta’ għoxrin elf ewro (€20,000) li llikwidat l-ewwel Qorti.

Għal dawn il-motivi tilqa’ l-appell tal-atturi biss sa fejn kompatibbli ma’ dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata tat-22 ta’ Marzu 2022 fis-sens li l-kumpens li għandu jħallas l-Avukat tal-Istat lill-atturi hu sebgħa u għoxrin elf mija u tnejn u sittin ewro (€27,162), kif spjegat hawn fuq. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm