QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 33

Rikors numru 160/21/1 TA

Jean Paul Zammit; Johanna Zammit; Angela Galea mart Joseph Galea; u John Cefai

v.

Darin Brincat u l-Avukat tal-Istat

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-atturi mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla tal-5 ta' April 2022 li biha kkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' għoxrin elf ewro (€20,000) bħala kumpens wara li ddeċidiet li l-Ordninanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u l-Att X tal-2009 jagħtu jedd ta' rilokazzjoni bi ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319). L-atturi jippretendu li għall-perjodu mill-1987 sal-2021 l-Ewwel Qorti

kellha tillikwida kumpens ta' €77,518 in kwantu għal €60,518.86 kumpens pekunjarju u €17,000 kumpens mhux pekunjarju.

2. Il-fatti ġew spjegati fis-sentenza appellata:

"Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 36, Victory Street, Senglea.

Mill-premessa numru 5 (a' fol 2) jirriżulta li dan il-fond ilu mikri "għal deċenni sħaħ" lill-Carmen Brincat u binha l-intimat Darin Brincat li kompla l-kirja wara l-mewt ta' ommhu. Dan peress li kien jissodisfa l-kriterji disposti fl-artikolu 1531F (ara eċċezzjonijiet numru 5 u 6 a' fol 45 u ittra legali a' fol 31). Illum dan l-artikolu ġie mħassar bl-Att XXIV.2021.5. L-inkwilin intimat baqa' sal-llum jokkupa l-fond ope legis bl-istess titolu ta' kera (ara estratt reġistru elettorali a' fol 32). Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69.

Skont l-istess premessa l-ammont tal-kirja kien ta' LM60 fis-sena. Dan l-ammont ġie sussegwentement awmentat għal €203 fis-sena bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531Ċ bl-Att X tal-2009 kif emendat bl-Att V tal-2010 (ara premessa numru 7 a' fol 2, affidavit tar-rikorrenti Johanna Zammit a' fol 9 u eċċezzjoni numru 4 a' fol 45). Jidher mill-eċċezzjoni numru 9 tal-intimat Inkwilin (a' fol 46) li l-kera dejjem ġiet aċċettata. Għalkemm jirriżulta ebda prova b'kitba ta' din il-kirja fl-atti huwa pero' inkontestat li teżisti kirja kif trid il-liġi. Li ma kienx hekk ma kienux isiru dawn il-proċeduri.

Jirriżulta li l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat (ara ċertifikat tan-non-dekontroll a' fol 54)".

3. Kawża li nbdiet fis-16 ta' Marzu 2021 u li fiha l-atturi talbu lill-Qorti sabiex:

*"(I)**Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Darin Brincat għall-fond 36, Missing, Victory Street, Senglea, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors,*

ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.

*(II)**Tiddikjara u Tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.*

*(III)**Tillikwida** l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

*(IV)**Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament”*.

4. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn fil-fehma tagħhom il-Qorti għandha tiċħad it-talbiet tal-atturi.

5. B’sentenza tal-5 ta’ April 2022 l-Ewwel Qorti ddeċidiet:

“Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi;

***Tiċħad l-eċċezzjonijiet ta’ l-Avukat tal-Istat**.*

Tiċħad l-eċċezzjoni tal-Intimat Darin Brincat.

***Tilqa’ l-ewwel talba tar-Rikorrenti** u tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet ta’ l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjoniijet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimat Darin Brincat għall-fond 36, Victory Street, Senglea, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta’ l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta);*

***Tilqa’ t-tieni talba tar-Rikorrenti** u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta’ l-Istat huwa repsonsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza ta’ l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-*

2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l- inkwilin;

***Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti** u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.*

***Tilqa' r-raba' talba tar-Rikorrenti** u tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fl-ammont ta' għoxrin elf ewro (€20,000), bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv. Bl-ispejjeż jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat".*

6. B'rikors preżentat fil-11 ta' April 2022 l-atturi appellaw minn dak il-kap tas-sentenza li fih l-Ewwel Qorti llikwidat kumpens ta' €20,000. Huma lmentaw li:

"I. Illi l-ewwel Onorabbli Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet illi l-kumpens mogħti jista' jiġi kkalkolat biss minn meta r-rikorrenti ġew donati l-proprjeta ta' 4 minn 5 partijiet indiviżi tal-fond mill-ġenituri tagħhom, u dan in wkantu jikkonċerna lil John Paul Zammit, Johanna Zammit u Angela Galea, waqt l iz-ziju tagħhom John Cefai wiret lill-ġenituri tiegħu Angelo u Carmela Cefai, li jiġu n-nanniet paterni tal-aħwa Zammit, stante li ommhom Maria Zammit kienet binthom u dan in kwantu għal kwint indiviż.

II. Illi r-rikorrenti Zammiut in kwantu l-erba' kwinti indiviżi mill-istess assi, daħlu fiż-żarbun ta' ommhom Maria Zammit nee Cefai, u għalhekk jistgħu jitolbu l-kumpens mill-1982 ossia minn meta daħal l-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta sa llum.

III. It-titolu tagħhom ma jirrisalix biss bl-att ta' donazzjonital-proprjeta fuq imsemmija imma wkoll bħala eredi tagħha, stante li l-proprjeta lokata lil Darin Brincat u qabel lill-ġenituri tiegħu u n-nanniet tiegħu kienet fil-pusses tagħhom bħala inkwilini għal deċenni sħaħ ossia għal aktar minn sittin sena.

IV. Illi r-rikorrenti u l-antekawża tagħhom Angelo u Carmela Cefai, ossia n-nanniet tal-aħwa Zammit u l-ġenituri ta' Johne Cefai sofrew dannu bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta li jilledu d-drittijiet tagħhom kif naxxenti mill-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

V. Illi għalhekk huma għandhom jirċievu d-dannu kollu għall-perjodu mill-1987 sal-2021 u mhux kif stqarret l-Ewwel Qorti, għall-aħwa Zammit mill-2013 sal-2021 u dan għax l-aħwa Zammit daħlu fiż-żarbun ta' ommhom Maria Zammit nee Cefai.

VI. Illi l-ewwel Qorti lanqas kienet korretta meta ma tatx id-dannu lil John Cefai għall-kwint indiviż tiegħu mill-1987 meta huwa wiret il-ġenituri tiegħu Angelo u Maria Zammit.

VII. Illi l-€20,000 dannu likwidati ma jirrappreżentawx 50% tad-dannu kif soffert u kif tistipula l-ġurisprudenza wara Cauchi vs Malta, u għalhekk kif jirriżulta min-nota ta' osservazzjonijiet tal-istess rikorrenti d-danni minnhom soffert jammonta għal €119,638".

7. L-Avukat tal-Istat wieġeb fid-29 ta' April 2022 u ta r-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

8. Għall-finijiet tal-appell tal-atturi fis-sentenza appellata saru dawn il-konsiderazzjonijiet wara li għamlet referenza għal sentenzi tagħha u ta' din il-Qorti:

"Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, l-Qorti tieħu in konsiderazzjoni is-segwenti fatti in eżami:

1. Il-perjodu li r-rikorrenti damu imċaħħda mill-pussess tal-fond in kwistjoni. Fir-rigward tar-rikorrenti aħwa Zammit, dan għandu jkun id-data tal-kuntratt ta' donazzjoni, jiġifieri s-7 ta' Frar 2013. Fir-rigward tar-rikorrenti Cefai id-data tal-pussess ma hiex magħrufa.

2. Il-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-espert maħtura mill-Qorti, l-Perit Mario Cassar. Fis-sena 2013, dan il-valur kien ta' €5,568, ferm ogħla mill-kera ta' €203. Bil-liġi kif kienet qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ma kien hemm l-ebda mod li l-kera tiżdied għajr għall-emendi li ġew hekk fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009. Isegwi li bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha.

3. Il-fatt ta' jekk ir-rikorrenti kinux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet.

4. Il-fatt li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, ukoll minħabba li l-ebda rimedju ma setgħa jingħata mil-Bord tal-kera skont il-liġi qabel l-Att XXIV tal-2021, għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni biex jieħdu kumpens xieraq.

Għal dak li jirrigwarda l-kalkolu tat-telf monetarju tar-rikorrenti, il-Qorti tqis utli li jiġi eżaminat il-komportament tagħhom. Altru li sa mill-bidu tal-iskadenza tal-kirja, is-sid ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqa qatt ma għamel xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kien kuntent bil-preżenza tal-okkupanti fil-proprjetá tagħhom.

Fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti, jirriżulta mill-eċċezzjoni numru disa' tal-inkwilin Intimat li l-kera baqgħet dejjem tiġi aċċettata. Jirriżulta għalhekk li, qabel dawn il-proċeduri, ma sar l-ebda tentattiv biex jiġi immitigat l-effetti tal-Kap. 69.

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 iżżomm 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). Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat".

9. Is-sentenza appellata hi waħda minn ħafna fejn l-Ewwel Qorti għażlet li ma ssegwix il-linji gwida li tat il-QEDB fis-sentenza **Cauchi v. Malta** (14013/2019) tal-25 ta' Marzu 2021. Fil-fatt fis-sentenza appellata lanqas m'hemm referenza għal dik is-sentenzi. Linji gwida li din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien tapplika u li ma tara l-ebda raġuni għalfejn m'għandhiex tkompli ssegwi.

10. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens pekunjarju, hu rrilevanti l-fatt li l-atturi matul is-snin baqgħu jirċievu l-kera u kien biss fis-sena 2021 li fetħu l-kawża. Irrispettivament minn dak il-fatt, il-leżjoni tal-jedd fundamentali tal-atturi baqgħet isseħħ matul is-snin ġaladarba l-fond proprjeta` tal-atturi kien soġġett għall-kirja protetta taħt il-liġi speċjali u l-liġi ordinarja ma kinitx toffri kera diċenti lis-sid.

11. Għalkemm l-atturi jippretendu l-kumpens mis-sena 1987, il-Qorti tosserva li:

i. L-atturi aħwa Zammit ma ġabu l-ebda prova li huma l-werrieta tal-ġenituri tagħhom Louis u Maria Zammit. Il-liġi ma toħloq l-ebda preżunzjoni li t-tfal huma werrieta tal-ġenituri. L-oneru tal-prova kien fuq dawk l-atturi. Għalhekk minħabba n-nuqqas ta' prova l-Qorti taqbel mal-Ewwel Qorti li fil-każ tal-atturi aħwa Zammit, il-kalkolu tal-kumpens għandu jsir minn meta saru sidien, ċioe` s-7 ta' Frar 2013.

ii. Hemm prova li omm l-attur John Cefai (Carmela Cefai) mietet fis-17 ta' Awwissu 1991 u wiret 1/5 minn ġidha (ara testment tat-2 ta' Mejju 1981 a fol. 11 u kuntratt ta' donazzjoni tas-7 ta' Frar 2013 a fol. 19 fejn tissemma d-data tal-mewt tagħha. Fih jingħad ukoll li Carmela Cefai hi armla ta' Angelo Cefai pero` mhux magħruf meta miet). Fil-każ tal-attur John Cefai l-kalkolu jista' jsir mill-1987 ġaladarba mill-ftit provi li hemm fl-atti x'aktarx li f'dik is-sena l-fond kien diġa` proprjeta` tal-awturi ta' dan l-attur.

12. Il-perit tekniku ppreżenta rapport fejn ta stima tal-valur lokatizju mis-sena 1987 sal-2020. Stima li ħadd mill-partijiet ma kkontesta. Għall-

perjodu 1987 sa 2020 il-valur lokatizju fis-suq miftuħ (3.5% tal-valur tal-fond fis-suq) hu €119,638.

13. Għal dak li jirrigwarda s-sehem tal-aħwa Zammit, mis-sena 2013 sal-1 ta' Ġunju 2021, ċioe` l-*cut off date* li ħadet l-Ewwel Qorti, it-total tal-kera fis-suq miftuħ kien €58,295. Bażat fuq il-linji gwida tas-sentenza **Cauchi v. Malta**: €58,295 – 30% - 20% = €32,645 u titnaqqas il-kera li suppost ħallas l-inkwilin matul l-istess perjodu ta' ċirka €2,300 = €30,345. Sehem l-atturi l-aħwa Zammit hu ta' 4/5 u għalhekk €24,276.

14. Fir-rigward tas-sehem spettanti lil John Cefai, mis-sena 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021, it-total tal-kera fis-suq miftuħ skont ir-rapport tal-perit tekniku hu €123,502. Bażat fuq il-linji gwida tas-sentenza **Cauchi v. Malta**: €123,502 – 30% - 20% = €69,161 u titnaqqas il-kera li suppost ħallas l-inkwilin matul l-istess perjodu ta' ċirka €5,550 = €63,611. Sehem l-attur John Cefai hu 1/5 u għalhekk €12,722.

15. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens non-pekunjarju l-Qorti qiegħda tillikwida s-somma ta' €3,000 li għandha tinqasam bejn l-atturi Zammit u Cefai skont is-sehem li għandhom fil-fond, wara li kkonsidrat, is-sehem żgħir li għandu John Cefai; iż-żmien li l-atturi damu biex fetħu kawża sabiex ifittxu rimedju; u l-perjodu li għalih l-atturi aħwa Zammit ilhom isofru leżjoni tal-jedd fundamentali.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata billi tħassar dik il-parti li llikwidat is-somma ta' għoxrin elf ewro (€20,000) bħala kumpens u minflok tillikwida l-kumpens fis-somma ta' disgħa u tletin elf, disa' mija u tmienja u disgħin ewro (€39,998) kif spjegat hawn, ammont li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat lill-atturi. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jinqasmu nofs bin-nofs bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm