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 22

Rikors numru 183/21/1 LM

Yvonne armla minn Bernard Pace, Louis Pace u Jesmond Pace

v.

Avukat tal-Istat u Mary Borg

1. L-atturi appellaw mis-sentenza tal-ewwel Qorti tal-20 ta' April 2022 li llikwidat kumpens pekunjarju u mhux pekunjaru ta' wieħed u sittin elf u ħames mitt ewro għall-ksur tal-ewwel Artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-appell tal-atturi hu limitat għall-kap tas-sentenza fejn l-ewwel Qorti llikwidat kumpens ta' wieħed u sittin elf u ħames mitt ewro (€61,500). Fil-fatt fir-rikors tal-appell li ppreżentat fil-25 ta' April 2022 talbet €108,583 kumpens pekunjarju u €15,000 kumpens mhux pekunjarju.

2. Il-kawża titratta dwar kirja ta' qabel l-1995 fil-fond numru 64, Triq Sir William Reid, Gzira li l-attriċi Yvonne Pace kienet akkwistat permezz ta' kuntratt ta' bejgħ u diviżjoni pubblikat fis-6 ta' Mejju 1968. Il-fond kien mikri lil Paul Borg, ir-raġel tal-konvenuta b'kera ta' Lm12 fis-sena. Il-konvenuta Borg qalet li kienet ilha tgħix fil-fond mis-sena 1963. Il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Skont l-attriċi, wara l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 il-kera li qiegħda titħallas illum il-ġurnata hi €210 kull sena. Waqt is-smigħ tal-kawża l-Qorti nkarigat perit sabiex jagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1965 sad-data tal-preżentata tar-rikors li bih l-atturi fetħu l-kawża (18 ta' Marzu 2021).

3. Bis-sentenza tal-20 ta' April 2022 l-ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *"Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:*
>
> *1) Tilqa' l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat dwar il-proponibbilità ta' din l-azzjoni ai termini tal-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, stante li l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien fis-seħħ qabel Marzu tal-1962, filwaqt li tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u mill-intimata Mary Borg;*
>
> *2) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza, ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li sar parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319), filwaqt li tiċħad it-talba għar- rigward tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
>
> *3) Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' wieħed u sittin elf u ħames mitt Euro (€61,500)".*

4. Għal dak li hu kumpens l-ewwel Qorti rraġunat hekk:

"30. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnhom mid-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 sal-preżent, konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset l-intimata Borg f'dan il-perijodu u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku krew dan il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat. Il-Qorti kkonsidrat ukoll dak li kellu xi jgħid l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota responsiva addizzjonali tiegħu, fejn sar riferiment għall-Att XXIV tal-2021, li bis-saħħa tiegħu sidien bħar-rikorrenti għandhom jedd imorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, kif ukoll varjazzjonijiet oħra fil-kundizzjonijiet tal-kera. Il-Qorti qieset li kien biss wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li r-rikorrenti għandhom jedd jersqu quddiem il-Bord u jitolbu żieda bħal din, u dan fl-istess waqt li r-rikorrenti ilhom f'sitwazzjoni li tilledi l-jeddijiet fundamentali tagħhom għal bosta snin. Ċertament li l-eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li hija suffiċjenti dikjarazzjoni li kien hemm ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti, m'għandhiex tiġi milqugħha.

31. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-quantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €194,000, meta fir-realtà r-rikorrenti rċevew kera li kienet ferm inqas minn dan l-ammont, u kienet tammonta biss għal ftit aktar minn €200 fis-sena. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien.

32. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista li l-vjolazzjoni tar-rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

33. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal sittin elf Euro (€60,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500) għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti. Il-Qorti tagħmel riferiment għan-nota ta'

sottomissjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat, fejn intqal li l-Qorti m'għandhiex issib li d-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 m'għandhomx jibqgħu jirregolaw il-kirja bejn il-partijiet, u li l-intimata m'għandhiex tistrieħ fuq dawn id-disposizzjonijiet tal-liġi sabiex tkompli f'din il-kirja. Il-Qorti tirrileva li ma saret l-ebda talba mir-rikorrenti f'dan ir-rigward, u għalhekk hija qiegħda tillimita ruħha għal sejbien ta' ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, flimkien mal-likwidazzjoni tal-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti".

5. Fir-rikors tal-appell l-atturi lmentaw li l-ewwel Qorti żbaljat meta kkalkolat il-kumpens mis-26 ta' Frar 1990, ċioe` meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond għaliex wirtu lil missierhom. Ilmentaw li l-ewwel Qorti għamlet żball ieħor meta qieset illi l-kumpens għandu jitħallas sal-2018 ċioe` meta ġie promulgat l-Att XXVII tal-2018. Isostnu li l-kumpens kellu jiġi kalkolat sal-2021.

6. Il-konvenuti wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn l-appell m'għandux jintlaqa'.

<u>Konsiderazzjoni</u>.

7. Mis-sentenza appellata hu ċar li l-ewwel Qorti ffissat il-kumpens sa mis-sena 1987. Tant hu hekk li meta kienet qiegħda tagħmel il-konsiderazzjonijiet dwar il-ksur tal-jedd fundamentali tal-atturi qalet:

"26. Il-Qorti tqis illi f'dan il-każ jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €210 fis-sena rivedibbli kull tliet snin, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu fis-suq miftuħ tal-proprjetà matul is-snin, fejn kif irrileva l-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ivarja minn €1,188 fl-1987 għal €14,400 fl-2021<u>. Il-Qorti mhijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-kirjiet li setgħu jdaħħlu r-rikorrenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319, ladarba qiegħed jiġi deċiż li ma kienx hemm ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta</u>. Skont l-Perit Tekniku Ġudizzjarju, ir-rikorrenti setgħu jdaħħlu kera fl-ammont ta' €1,188 fl-1987, €1,836 fl-1990, €3,132 fl-1995, €4,344 fl-2000, €8,196 fl-2005, €8,652

fl-2010, €9,036 fl-2015 u €14,400 fl-2020, li jagħtu total ta' €193,944 għal dawn is-snin kollha, filwaqt li r-rikorrenti daħħlu biss ftit mijiet f'kirjiet minn dan il-fond fl-istess żmien. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jkun hemm rimedju għal dan it-telf soffert minnhom".

8. Evidenti li l-ewwel Qorti llikwidat il-kumpens għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2020, inklużi. L-atturi fetħu l-kawża fit-18 ta' Marzu 2021. Imbagħad fl-aħħar ta' Mejju 2021 daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Art. 4A(1) tal-Kap. 69 jagħmilha ċara li l-kundizzjonijiet f'dik id-dispożizzjoni japplikaw b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021. Għalhekk minn dakinhar l-atturi setgħu talbu l-awment tal-kera skont Art. 4A(2) tal-Kap. 69. Mela għas-sena 2021 fil-kalkolu tal-kumpens kellhom jiġu nklużi l-ewwel ħames xhur ta' dik is-sena.

9. Fir-rikors tal-appell l-atturi għamlu referenza għas-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021. Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti m'għamlitx referenza għal dik is-sentenza. Min-naħa tagħha din il-Qorti ripetutament applikat il-linji gwida li l-Qorti Ewropea tat f'dik is-sentenza.

10. Min-naħa tal-atturi bażat fuq dik is-sentenza qalu li l-kumpens pekunjarju għandu jkun €108,583 filwaqt li €15,000 kumpens non-pekunjarju.

11. Fir-rapport il-perit tekniku ddikjara li fl-istima tal-valur tad-dar (€450,000) ikkonsidra wkoll il-potenzjal ta' żvilupp li jista' jsir skont Development Control Design Policy Guidance and Standards 2015. Potenzjal li skont il-perit tekniku

jikkonsisti f'blokka appartamenti ta' residenzi, għoli sitt sulari. Dan evidenti wassal biex per eżempju fis-sena ta' 2020 l-istima tal-kera kienet ta' €1,200 kull xahar għall-fond antik li fih taraġ u li fi kliem il-perit tekniku fih *'diversi ħitan għandhom bżonn jiġu rinnovati'*, u li milli jidher lanqas għandu garaxx. Il-perit tekniku qal ukoll li *"l-binja għandha bżonn ranġatura ġenerali billi l-finituri huma kollha qodma"*. Ħadd mill-partijiet ma talab in-nomina ta' periti perizjuri. Il-Qorti ssibha diffiċli tara kif per eżempju persuna ser tikri dar antika fil-parti antika tal-Gzira b'kera ta' €1,200 fis-sena meta fis-suq hawn *supply* ta' appartamenti moderni armati b'kumditajiet.

12. Skont il-kalkoli li għamlet din il-Qorti bażat fuq l-istimi tal-kera fis-suq mifutħ li għamel il-perit tekniku (fol. 61), il-kera mis-sena 1987 (b'seħħ minn Mejju 1987)[1] sat-30 ta' Mejju 2021 kellha tkun €196,548.

13. Bażat fuq is-sentenza **Cauchi v. Malta**, għandhom jitnaqqsu 30% u 20%, u l-bilanċ ikun €110,067. F'dan il-każ il-Qorti ser tnaqqas 20% oħra għaliex il-perit tekniku qal li fl-istima tal-valur tal-fond qies il-potenzjal tal-fond. Pero` f'dan il-każ il-kumpens li għandu jingħata hu tat-telf ta' qligħ li jkunu għamlu sidien il-kera kieku krew id-dar fis-suq miftuħ. Mela l-valur għandu jkun tal-fond biex jintuża bħala dar. Għalhekk, jibqa' bilanċ ta' €88,053 li minnu għandu jitnaqqas il-kera li suppost ħallset l-inkwilina matul il-perjodu rilevanti ta' ċirka €3,200. Total ta' erbgħa u tmenin elf tmien mija u tlieta u ħamsin ewro (€84,853).

---

[1] Ara f'dan is-sens Art. 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319).

14. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens mhux pekunjarju, is-sidien ilhom issa snin ibatu għaliex ma kinux qegħdin jirċievu kera xierqa. M'hemmx dubju li l-Qorti li tkun qiegħda tiddeċiedi dwar dan trid tuża d-diskrezzjoni tagħha. Pero` meta tikkonsidra li l-ksur ilu jseħħ mis-sena 1987 u kien biss fis-sena 2021 li nbidlet il-liġi u s-sidien ingħataw rimedju sabiex jibdew jirċievu kera diċenti, il-likwidazzjoni ta' elf u ħames mitt ewro (€1,500) hi baxxa wisq. Għalhekk il-Qorti tillikwida s-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000).

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-20 ta' April 2022 u tillikwida l-kumpens fis-somma ta' erbgħa u disgħin elf, tmien mija u tlieta u ħamsin ewro (€94,853) li għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat lill-atturi. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal 80% a karigu tal-Avukat tal-Istat u 20% a karigu tal-atturi. Il-konvenuta Borg għandha tagħmel tajjeb għall-ispejjeż tagħha peress li l-appell kien biss dwar il-kumpens li llikwidat l-ewwel Qorti. Kap tas-sentenza li ma jikkonċernax lilha.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm