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 10

Rikors numru 136/21/1 FDP

Tonio Brincat, Lilian Brincat, Michelle Brincat, Carmen Brincat

v.

L-Avukat tal-Istat

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-Avukat tal-Istat li ppreżenta fid-29 ta' April, 2022, wara s-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla tat-28 ta' April, 2022, li ddeċidiet:-

> *"**Tilqa'** l-**Ewwel Talba** tar-rikorrenti, limitatament kif ġej billi:*
>
> ***Tiddikjara** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-Artikolu 3 u 4 tal-Kap 69 u l-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond 5, Violet, St. Barbara Street, Rabat, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-inkwilin, qegħdin iċaħħdu lir-rikorrenti milli jirċievu kera ġusta, u wasslu għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni*

Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda tiċħad it-talba fejn din tirrigwarda ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għar-raġunijiet spjegati.

***Tilqa'** t-**Tieni Talba** tar-rikorrenti u:*

***Tiddikjara** li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir- rikorrenti b'konsegwenza tal-vjolazzjoni minnhom sofferta bl-operazzjonijiet tal-Kap 69 u tal-liġijiet viġenti, abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda mhux a tenur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-motivi spjegati.*

***Tilqa'** t-**Tielet Talba** kif ġej u:*

Tillikwida l-ammont li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens fl- ammont ta' ***erbgħa u ħamsin elf, tmien mija u tmienja u tletin Euro (€54,838)*** *bħala* ***danni pekunarji*** *u* ***tmintax-il elf Euro (€18,000)*** *bħala* ***danni non-pekunarji****, li flimkien jagħmlu total ta'* ***TNEJN U SEBGĦIN ELF, TMIEN MIJA U TMIENJA U TLETIN EURO (€72,838)****.*

***Tilqa' r-Raba' Talba** kif ġej:*

Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' ***erbgħa u ħamsin elf, tmien mija u tmienja u tletin Euro (€54,838)*** *bħala* ***danni pekunarji*** *u* ***tmintax-il elf Euro (€18,000)*** *bħala* ***danni non-pekunarji****, li flimkien jagħmlu total ta'* ***TNEJN U SEBGĦIN ELF, TMIEN MIJA U TMIENJA U TLETIN EURO (€72,838)****.*

***L-ispejjeż** għall-proċedura odjerna, għandhom ikunu kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat".*

2. L-iktar fatti rilevanti huma li l-atturi sidien tal-fond Violet, 5, Triq St. Barbara, Rabat, mikri lil Paul Brincat, li ma kienx parti fil-kawża, b'kera ta' €209 fis-sena. Il-fond inxtara mill-ġenituri (Paul u Carmen konjuġi Brincat) ta' wħud mill-atturi b'kuntratt ta' 24 ta' April, 1971. Il-kirja ilha fis-seħħ sa minn qabel l-1 ta' Ġunju, 1995, u hi kirja protetta bis-saħħa tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69). Paul Brincat miet fit-28 ta' Lulju, 1990, u b'testment tal-15 ta' Ottubru, 1988, uliedu l-atturi Tonio, Lilian, Lucienne u Michelle huma l-werrieta tiegħu. L-attriċi l-oħra

hi ommhom. Fit-testment *unica charta* jingħad ukoll li s-superstiti fosthom ikollu, l-użufrutt *"... tal-kumplament ta' ġidu u bla eċċezzjoni, liema użufrutt jibda mill-jum tal-mewt tal-permorjent u jibqa' sal-jum tal-mewt tas-superstiti u bla interruzzjoni"*. B'rikors preżentat fit-8 ta' Marzu, 2021, l-atturi fetħu l-kawża u talbu dikjarazzjoni li l-Art. 3 u 4 tal-Kap. 69 jiksru l-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond (Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Art. 14 tal-istess Konvenzjoni u Art. 45 tal-Kostituzzjoni). Talab ukoll kumpens għal dak il-ksur.

3. B'rikors tal-appell preżentat fid-29 ta' April, 2022, l-Avukat tal-Istat ilmenta li:

i. L-Ewwel Qorti llikwidat kumpens għas-sena 2022, meta bl-Att XXIV tal-2021 saru emendi fil-Kap. 69 li jipprovdu rimedju adegwat lis-sidien għar-reviżjoni tal-kera. Il-kumpens pekunjarju li kellha tillikwida l-Ewwel Qorti ma kellux ikun iktar minn €42,757.67. Somma li l-Avukat tal-Istat wara li kkalkola l-kera għall-perjodu minn Mejju 1987 sa Mejju 2021 skont l-istima tal-perit tekniku (€100,563) u naqqas 50% tal-istess, b'total ta' €50,281. Minn dik is-somma naqqas is-somma ta' €7,524 li skontu hi l-kera li tħallset mill-inkwilin. Għalhekk isostni li l-kumpens pekunjarju hu €42,757.

ii. Is-somma ta' €18,000 għal kumpens mhux pekunjarju għall-perjodu ta' 36 sena hi eċċessiva meta tikkunsidra li s-sidien għamlu dawk is-snin kollha passivi.

4. Għalhekk talab lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata fis-sens li l-kumpens għandu jingħata għall-perjodu mit-30 ta' April, 1987, sa Mejju 2021 u dan għas-somma ta' €42,757.67 filwaqt li l-kumpens non pekunjarju jkun f'ammont ta' mhux iktar minn €5,000 u tikkonferma s-sentenza appellata għall-kumplament. Bl-ispejjeż kontra l-appellati.

5. L-atturi wieġbu fl-10 ta' Mejju, 2022, u taw ir-raġunijiet għalfejn fil-fehma tagħhom din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat.

6. Mis-sentenza appellata hu evidenti li l-kumpens pekunjarju li llikwidat l-Ewwel Qorti fl-ammont ta' €54,838 jirreferi għall-perjodu 1987 sal-2022. Fis-sentenza qalet:

> *"80. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 13 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1987 sa Awissu 2021,*
>
> - *Il-valur lokatizzju fl-1987-1991 kien ta' €1,040 fis-sena.*
> - *Il-valur lokatizzju fl-1992-1996 kien ta' €1,600 fis-sena.*
> - *Il-valur lokatizzju fl-1997-2001 kien ta' €2,200 fis-sena.*
> - *Il-valur lokatizzju fl-2002-2006 kien ta' €3,000 fis-sena.*
> - *Il-valur lokatizzju fl-2007-2011 kien ta' €3,500 fis-sena.*
> - *Il-valur lokatizzju fl-2012-2016 kien ta' €3,780 fis-sena.*
>   *Il-valur lokatizzju fl-2017-2019 kien ta' €5,320 fis-sena.*
> - *Il-valur lokatizzju fl-2020 kien ta' €6,600 fis-sena.*
> - *Il-valur lokatizzju fl-2021 kien ta' €6,600 fis-sena.*

81.Il-Qorti tosserva, madanakollu, illi jirriżulta illi, sa llum l-inkwilina għadha tirrisjedi fil-fond meritu tal-kawża odjerna, u għalhekk ikun opportun illi r- rikorrenti jingħataw kumpens għal vjolazzjoni sad-data tas-sentenza, ossija April tas-sena 2022.

82.Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku mis-sena 1987 sa April tas-sena 2022, ossija sitta u tletin (36) sena sħaħ:

1) Il-kumpens fl-interjieta tiegħu jammonta għal €111,360.

2) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% - li

jammonta għal €33,408), li jħalli bilanċ ta' €77,952.

3) Minn tali ammont, għandha ssir it-tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% - li jammonta għal €15,590), li jħalli bilanċ ta' €62,362.

4) Minn tali ammont, għandu jsir tnaqqis tal-kera miġbura mis-sena 1987 'l quddiem. Jirriżulta, mill-atti, li r-rikorrenti jikkontendu li jirċievu €209 fis- sena, u ma nġiebet ebda prova oħra dwar il-kera mħallsa, u għalhekk il- Qorti ser tqis li tali kera ilha tiġi riċevuta ċertament mis-sena 1987 sa llum, ossija sitta u tletin sena ilu. Għalhekk, il-kera riċevuta li għandha titnaqqas qiegħda tiġi kalkolata fl-ammont ta' €7,524. Għalhekk, imnaqqas tali kera mis-somma fuq ċitata, iħalli bilanċ finali ta' ***erbgħa u ħamsin elf, tmien mija u tmienja u tletin Euro (€54,838)".***

83. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrent jingħata kumpens effettiv u mistħoqq".

7. M'hemmx kontestazzjoni li l-kirja li għandu l-inkwilin hi ta' qabel Ġunju 1995 u għaliha tapplika l-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69). Bl-Att XXIV tal-2021 li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju, 2021, is-sidien bħall-atturi ngħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena *"4A(2)..... tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera"*.

Kundizzjoni li skont sub-inċiż (1) tal-Art. 4A bdiet tapplika mill-1 ta' Ġunju, 2021. L-atturi fetħu l-kawża fit-8 ta' Marzu, 2021, u ovvjament l-ilment tagħhom ma jinkludux l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 peress li dik il-liġi għaddiet fit-28 ta' Mejju, 2021. Dan apparti li l-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti ma jagħmlux referenza għall-emendi li saru b'dak l-Att. L-Emendi taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Għalhekk minn dakinhar l-atturi kellhom rimedju bis-saħħa tal-liġi ordinarja li jitolbu awment tal-kera.

8. L-atturi argumentaw li l-awment fil-kera skont dawk l-emendi tingħata biss wara proċeduri fil-Bord Li Jirregola l-Kera. Għalhekk isostnu li, *"9.... l-mument li fih is-sidien jibdew jirċievu l-kirja kif awmentata huwa mal-għoti tas-sentenza mill-Bord tal-Kera, u għalhekk huwa mal-għoti tas-sentenza mill-Bord li l-isproprorzjon jitnaqqas, l-unfair and excessive burden jispiċċa, u konsegwentement tieqaf il-leżjoni"*. Kliem li fihom infushom huma konferma li l-atturi huma sodisfatti li l-Art. 4A fil-Kap. 69 hu rimedju adegwat. L-uniku diffikulta` hi meta waqfet il-leżjoni tal-jedd fundamentali protett taħt Art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

9. Il-Qorti fehmet li kif għaddiet il-liġi l-atturi ma kinux pronti jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu l-awment kontemplat fl-Art. 69 ta' dik il-liġi speċjali. Hi biss il-fehma tal-atturi li l-awment tal-kera jibda biss mid-data tas-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-

Kera. M'għamlu l-ebda referenza għal dispożizzjoni fil-liġi f'dak is-sens. Anzi sub-inċiż (6) tal-Art. 4A jipprovdi:

> *"(6) Il-Bord, fi kwalukwe każ, wara li jkun sema' lill-partijiet sommarjament u eżamina kwalunkwe evidenza li huwa jqis relevanti,jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt il-pendenzatas-smigħ ta' rikors preżentat skont is-subartikolu (1)".*

10. Dan apparti li l-Bord għandu japplika l-liġi ordinarja, f'dan il-każ l-Art. 4A tal-Kap. 69, b'mod li jiżgura li bid-deċiżjoni jkun qiegħed jagħti rimedju effettiv lil sid il-kera għall-perjodu kollu minn meta s-sid ikun fetaħ il-kawża li biha jitlob awment fil-kera. Wara kollox l-emendi kienu introdotti wara xmara ta' sentenzi tal-Qrati Maltin u tal-Qorti Ewropea li l-kera li kienu qegħdin jirċievu s-sidien f'kirjiet protetti taħt Kap. 69 kienu rriżorji u bi ksur tal-jedd fundamentali tagħhom taħt l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

11. Kien waqt is-seduta tal-24 ta' Mejju, 2021, li l-Ewwel Qorti nkarigat perit tekniku sabiex tagħmel stima tal-valur tal-fond oġġett tal-kawża mis-sena 1987 'il quddiem, b'intervall ta' ħames snin kull darba. Il-perit tekniku ippreżentat ir-rapport u tat dawn il-valuri lokatizju:

Sena	Renta fis-sena - €
1987	€3,078
1992	€3,364
1997	€4,015
2002	€4,514
2007	€4,916
2012	€5,542
2017	€5,995
2020	€6,600
2021	€6,600

12. Stima li ħadd mill-partijiet m'oġġezzjona għaliha.

13. L-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319) daħal fis-seħħ fid-19 ta' Awwissu, 1987, filwaqt fl-1 ta' Ġunju, 2021, daħlu fis-seħħ il-kondizzjonijiet li jinkludu l-awment fil-kera bil-mod spjegat f'Art. 4A tal-Kap. 69.

14. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti hi tal-fehma li l-kumpens għandu jingħata għall-perjodu minn Settembru 1987 sal-31 ta' Mejju, 2021. Bażat fuq l-istima li għamlet il-perit tekniku (ara tabella a fol. 77 li fir-rapport hi deskritta bħala *'Komputazzjoni Mudell numru 2'*), it-total hu €100,217. Differenza ta' €346 biss mill-kalkoli li saru mill-Avukat tal-Istat (fol. 138).

15. Bażat fuq dak li ddeċidiet il-Qorti Ewropea fis-sentenza **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu, 2021, minn dik is-somma għandha titnaqqas 30% minħabba l-iskop leġittimu u mbagħad 20% minħabba l-inċertezza li l-fond ikun mikri għal dawk is-snin kollha (ara paragrafi 101 sa 104 ta' dik is-sentenza). Raġunament li din il-Qorti qiegħda kontinwament issegwi. F'dan il-każ it-total jonqos għal €56,121 (€100,217 – 30% - 20%).

16. Minn dak l-ammont irid jonqos il-kera li s-sidien kellhom dritt jiġbru skont il-liġi. L-Avukat tal-Istat isostni li għandha titnaqqas is-somma ta'

€7,524 bħala *"l-ammont ta' kera mħallsa"*. L-istess ammont li l-Ewwel Qorti qalet li għandha titnaqqas. Min-naħa tagħhom l-atturi m'appellawx mis-sentenza appellata. Għalhekk it-total ta' kumpens pekunjarju hu €56,121 - €7,524 = tmienja u erbgħin elf ħames mija u sebgħa u disgħin ewro (€48,597). Differenza ta' €6,241 mis-somma li illikwidat l-Ewwel Qorti.

17. It-tieni lment jitratta l-kumpens mhux pekunjarju. L-Avukat tal-Istat jilmenta li s-somma ta' €18,000 tmur kontra l-passivita` tas-sidien sabiex jindirizzaw l-ilment tagħhom. Għalhekk isostni li l-fatt li s-sidien baqgħu passivi kellha twassal biex il-kumpens mhux pekunjarju ma jkunx iktar minn €5,000.

18. Il-Qorti tibda biex tosserva li l-fond hu nofsu proprjeta` tal-attriċi Carmen Brincat li tgawdi wkoll l-użufrutt fuq in-nofs li kien ta' żewġha li miet fit-28 ta' Lulju, 1990. Għalhekk hu fatt li dik il-persuna biss għandha l-jedd li tirċievi l-kera mingħand l-inkwilin. Għalhekk it-tfal ma jistgħux jilmentaw li sofrew minn xi ansjeta` u tensjoni. Inoltre, l-Qorti kkunsidrat li sa 2022 is-sidien kienu għadhom qegħdin isofru, meta kif rajna mill-1 ta' Ġunju, 2021, il-liġi ordinarja kienet toffrilhom rimedju. Il-Qorti żżid li hu fatt ukoll li kien biss fit-8 ta' Marzu, 2021, li nfetħet il-kawża. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti qiegħda tnaqqas il-kumpens mhux pekunjarju għas-somma ta' tmint elef ewro (€8,000).

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u għalhekk tvarja s-sentenza appellata billi tnaqqas il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti għas-somma ta' sitta u ħamsin elf, ħames mija u sebgħa u disgħin ewro (€56,597). 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
da