QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 12

Rikors numru 300/20/1 TA

Cecilia mart Malcolm Naudi, David Pizzuto u Andrew Pizzuto

v.

Avukat tal-Istat u Henry Coleiro

1. L-attriċi appellat minn dik il-parti tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla tat-28 ta' April, 2022, li llikwidat kumpens ta' €12,000 għall-ksur tal-jedd fundamentali protett taħt Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea fir-rigward tal-kirja tal-fond numru 2, Dingli Mansions, Flat 3, Triq Sir Adrian Dingli, Sliema. Il-parti dispożittiva tas-sentenza rilevanti għall-finijiet ta' dan l-appell taqra:

"Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' tnax-il elf euro (€12,000).

Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fl-ammont ta' tnax-il elf (€12,000) bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv".

2. Għal dak li huma fatti jirriżulta li l-fond oġġett tal-kawża kien proprjetá ta' Rosa Maria Pizzuto li xtratu meta kienet xebba, b'kuntratt tal-5 ta' Marzu, 1959, fl-atti tan-nutar Alexander Grech. Il-werrieta tagħha huma wliedha l-atturi. Rosa Maria Pizzutto mietet fl-1 ta' Ottubru, 2019, u fl-24 ta' Ġunju, 2020, saret id-dikjarazzjoni *causa mortis*. Fiha ġie ddikjarat li b'żewġ testmenti tal-14 ta' Frar, 1983, u 20 ta' Marzu, 1985, innominat lill-atturi bħala werrieta tagħha f'sehem ugwali bejniethom. Il-fond kien mikri lill-omm il-konvenut b'kera ta' Lm30 fis-sena bħala residenza, u eventwalment binha l-konvenut sar l-inkwilin. Kirja protetta taħt id-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69).

3. Dwar il-kumpens fis-sentenza appellata ntqal:

"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, jiġifieri minn meta ddevolva għandhom fl-10 ta' Ottubru 2019 sal-1 ta' Ġunju 2021.

2. Il-valur lokatizzju riżultanti mir-rapport redott mill-espert maħtur mill-Qorti, l-Perit Joe Grech. Fis-sena 2019, dan il-valur kien ta' bejn €5,775 u €7,875 fis-sena (ara rapport a' fol 34), jiġifieri ferm ogħla mill-kera ta' €2,640 fis-sena. 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` tiegħu.

Il-Qorti tieħu wkoll inkonsiderazzjoni sa fejn jirrigwarda dan l-awment fil-kera, li ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jeżistu fil-mument tal-okkupazzjoni ta' fond, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjeta'. Fil-fatt fil-każ ta' ***Amato Gauci -vs- Malta*** *l-Qorti Ewropeja qalet hekk: "Thus in it's balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of the owners, is still justified 50 years later. It noted, that as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately six hundred per month, while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month". Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' "judicial notice" tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata u li x'aktarx jgħixu fuq pensjoni. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'.*

3. Il-fatt ta' jekk ir-Rikorrenti kienux 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, wkoll 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.

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' tnax-il elf ewro (€12,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent

huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-Intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-Intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, minn naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****);"*

4. B'rikors preżentat fit-3 ta' Mejju, 2022, l-atturi appellaw mis-sentenza u lmentaw li l-kumpens hu baxx wisq. Isostnu li l-Ewwel Qorti għamlet żball meta llikwidat kumpens biss għall-perjodu minn meta l-atturi wirtu l-fond mingħand ommhom u naqset milli ssegwi l-linji gwida tal-QEDB fil-każ Cauchi v. Malta. Isostnu li ma jistax ikun li l-atturi bħala werrieta ta' ommhom jagħmlu tajjeb għad-dejn u mhumiex intitolati sabiex jirċievu d-danni pekunjarji matul il-ħajja tagħha. Għalhekk l-atturi jippretendu li bażat fuq dak li rrelata l-perit tekniku u l-linji gwida fis-sentenza Cauchi v. Malta, il-kumpens pekunjarju kellu jkun fis-somma ta' €25,500. Żiedu li għandhom jitħallsu wkoll somma bħala kumpens non-pekunjarju, li jsostnu li għandu jkun ta' €500 għal kull sena ta' ksur tad-drittijiet fundamentali. F'dan ir-rigward jippretendu li l-Qorti tillikwida s-somma ta' €15,000.

5. Fit-18 ta' Mejju, 2022, wieġeb l-Avukat tal-Istat u ta r-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tal-atturi. Il-konvenut l-ieħor ma weġibx.

6. Il-Qorti rat l-atti kollha.

Konsiderazzjoni.

7. L-Ewwel Qorti ddeċidiet li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 taw jedd ta' rilokazzjoni indefinita lill-konvenut u dan qiegħed iseħħ bi ksur tal-jedd fundamentali tal-atturi protett taħt l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Bħala rimedju llikwidat kumpens ta' €12,000 għall-perjodu mill-1 ta' Ottubru, 2019, sal-1 ta' Ġunju, 2021.

8. F'rapport preżentat fil-5 ta' Ottubru, 2021, il-perit tekniku ta stima tal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, mis-sena 1987 sal-2021 (ara fol. 34).

9. L-atturi Cecila Naudi u Andrew Pizzuto xehdu[1] li llum il-konvenut qiegħed kull sena jħallas kera ta' €2,640 skont l-Att X tal-2009. Mill-atti ma jirriżultax minn meta beda jsir dak il-ħlas. L-atturi argumentaw li skont l-istimi tal-valur lokatizju fis-suq miftuħ li saru mill-perit tekniku, il-qligħ

[1] Affidavit a fol. 21.

kellu jkun ta' €94,050. Minn dik is-somma naqsu s-somma ta' €45,000 bħala qligħ li qalu li għamlu f'kera. M'hemm l-ebda spjegazzjoni kif waslu għal dik iċ-ċifra. Imbagħad naqsu 52.72% mill-bilanċ għaliex qalu li hu l-persentaġġ medju li tnaqqas mill-qrati fis-sentenzi li għamlu referenza għalihom. B'hekk jippretendu kumpens pekunjarju ta' €25,500 (ara fol. 89).

10. Mill-kalkoli li għamlet din il-Qorti bażat fuq dak li jingħad fir-rapport tal-perit tekniku, il-qligħ bażat fuq stima tal-kera fis-suq miftuħ fil-perjodu minn Mejju, 1987[2] sa l-aħħar ta' Mejju 2021[3] hu €93,834.

11. Il-Qorti fehmet li sabiex minn kera ta' Lm30 fis-sena l-konvenut, li f'din il-kawża ma ħa l-ebda sehem attiv għalkemm notifikat, beda jħallas €2,640 fis-sena bilfors li seħħ ftehim skont Art. 1531Ċ tal-Kodiċi Ċivili li kien daħal fis-seħħ bl-Att X tal-2009. Dispożizzjoni li tat l-opportunita` lil sid il-kera u l-inkwilin sabiex b'effett mill-1 ta' Jannar, 2010, u bil-miktub jiftehmu r-rata tal-kera. Din hi l-uniku spjegazzjoni li l-Qorti tista' tagħti għall-fatt li l-inkwilin qiegħed iħallas €2,640 fis-sena. Biex l-atturi ddikjaraw li għamlu qligħ ta' €45,000 il-Qorti fehmet li hemm ftehim f'dak is-sens, li pero` ma ngħatawx dettalji dwaru.

[2] Ara dispożizzjoni tranżitorja art. 7 tal-Kap. 319.
[3] Fis-sena 2021 daħal fis-seħħ l-Art. 4A tal-Kap. 69 (Att XXIV tal-2021) li jipprovdi għall-proċedura ġdida sabiex il-kera tiġi awmentata sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ. Kondizzjoni li skont sub-inċiż (1) daħlet fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju, 2021.

12. Bażat fuq l-istimi tal-valur lokatizju li għamel il-perit tekniku, il-qligħ ta' €45,000 li l-atturi ddikjaraw li għamlu, u l-linji gwida ta' Cauchi v. Malta tal-QEDB, m'hemmx kumpens pekunjarju x'jiġi likwidat għall-perjodu mis-sena 2010 sal-2020. Il-Qorti qed tifhem li l-qligħ ta' €45,000 li ddikjaraw l-atturi[4] sar fil-parti l-kbira tiegħu matul il-perjodu bejn 2010 sal-2020, u dan peress li huma stess qalu li qabel l-Att X tal-2009 il-kera kienet Lm30 fis-sena. Għalhekk il-kumpens li rċevew hu biżżejjed.

13. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti ser tikkalkola kumpens pekunjarju għall-perjodu 1987 sal-2009. L-atturi għandhom dritt jippretendu tali kumpens bħala werrieta ta' ommhom. Din il-Qorti ripetutatment għamlitha ċara li l-werrieta għandhom jedd jippretendu kumpens pekunjarju għall-perjodu meta l-fond kien għadu proprjetá tal-awtur tagħhom (ara sentenza ta' din il-Qorti, Lilian Martinelli et v. Avukat tal-Istat tat-22 ta' Ġunju, 2022, u l-ġurisprudenza li hemm referenza għaliha). Mhux l-istess jingħad fir-rigward tal-kumpens mhux pekunjarju. F'dik is-sentenza din il-Qorti reġgħet ikkonfermat li, *"l-jedd tal-awturi fit-titolu tal-atturi għad-danni morali ma jintiritx"*.

14. Il-kumpens pekunjarju li ser tillikwida din il-Qorti ser ikun bażat fuq il-linji gwida tas-sentenza Cauchi v. Malta. Bażat fuq l-istimi li għamel il-perit tekniku fil-perjodu bejn Mejju 1987 u s-sena 2009 il-qligħ mill-kera

[4] Ara wkoll nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi a fol. 49.

fis-suq miftuħ kien €40,963. Minn dik iċ-ċifra jitnaqqsu 30%[5] = €28,674 – 20%[6]= €22,939 - €1514[7] = €21,425.

15. L-atturi jsostnu wkoll li għandha tiġi likwidata s-somma ta' €15,000 bħala kumpens non pekunjarju. L-atturi wirtu lil ommhom fl-1 ta' Ottubru, 2019, id-data tal-mewt tagħha. Diġa` ssemma li l-jedd għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Meta wirtu ma kien hemm xejn x'iżomm lill-atturi milli jiftħu l-kawża u madankollu kien biss fl-aħħar tas-sena 2020 li fetħu l-kawża tal-lum. Dan apparti li bl-Att XXIV tal-2021 saret emenda fil-Kap. 69 sabiex mill-1 ta' Ġunju, 2021, is-sidien ikunu jistgħu jitolbu reviżjoni fil-kera li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jiġi pprezentat ir-rikors u wkoll sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda. Dan apparti wkoll dak li ngħad dwar qligħ li l-atturi ddikjaraw li għamlu f'kera u li l-Qorti fehmet li l-parti l-kbira tiegħu saret sal-2020. Għalhekk magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti hi tal-fehma li f'dan il-każ partikolari m'hemmx kumpens non-pekunjarju x'jiġi likwidat.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ntqal hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata tat-28 ta' April, 2022, billi tillikwida l-kumpens pekunjarju dovut lill-atturi għall-perjodu bejn Mejju 1987 u s-

---

[5] Minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin.
[6] Tnaqqis minħabba l-inċertezza dwar kemm il-fond kien ser ikun dejjem mikri jekk ma kienx hemm kirja protetta.
[7] Kera li sid il-kera suppost tħallset mingħand l-inkwilin fil-perjodu bejn Settembru 1987 u 2009, b'kera annwali ta' Lm30 fis-sena.

sena 2009 fl-ammont ta' wieħed u għoxrin elf, erba' mija u ħamsa u għoxrin ewro (€21,425), ammont li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat. Għall-kumplament tiċħad l-appell tal-atturi.

Spejjeż tal-appell jitħallsu in kwantu għal tlieta minn erba (¾) a karigu tal-Avukat tal-Istat u wieħed minn erba (¼) a karigu tal-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da