QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 12
Rikors numru 182/2021/1 MH

Joseph Cremona
v.
Avukat tal-Istat, Elia Delia u Helen Delia

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali fl-14 Ottubru 2022 illi, għalkemm laqgħet it-talba tiegħu għal dikjarazzjoni li seħħ ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"], illikwidat kumpens għal dan il-ksur li fil-fehma tiegħu huwa anqas milli kellu jkun. Il-fatti relevanti huma dawn:

2. L-attur għandu immobbli li ġie f'idejh fl-1983. Dan il-fond ilu mikri madwar ħamsin sena lill-konvenuti Delia b'kera kontrollat li l-attur igħid illi huwa

baxx wisq. Billi jidhirlu li dan huwa bi ksur tad-drittijiet tiegħu mħarsa bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, l-attur fetaħ din il-kawża u talab illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini [Kap. 69] … u l-Att X tal-2009 … qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Elia Delia u Helen Delia għall-fond … u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk … ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din il-qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;
>
> »2. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma jirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni …;
>
> »3. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti …;
>
> »4. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni … bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.
>
> »Bl-ispejjeż … «

3. L-ewwel qorti sabet illi tassew inkisru d-drittijiet tal-attur, u ikkundannat lill-Avukat tal-Istat jagħmel tajjeb għad-danni li illikwidat fis-somma ta' erbgħin elf, mija u disgħa u ħamsin euro u disgħin ċenteżmu (€40,159.90) maqsuma hekk: sebgħa u tletin elf, sitt mija u disgħa u ħamsin euro u disgħin ċenteżmu (€37,659.90) danni pekunjarji u elfejn u ħames mitt euro danni non-pekunjarji (€2,500). Ikkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas ukoll l-ispejjeż u l-imgħax bir-rata ta' tmienja fil-mija fis-sena (8% *p.a.*) fis-sena minn dakinhar tas-sentenza sa meta jsir il-ħlas.

4. Ir-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għal din id-deċiżjoni, safejn relevanti għal dan l-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »… … …
>
> »… … … l-ewwel talba tar-rikorrent timmerita li tiġi milqugħa u dan għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap 69 bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021.

»… … …

»Fil-bqija tat-talbiet tar-rikorrent, huwa qed jitlob kumpens mill-Avukat tal-Istat biex jagħmel tajjeb għall-leżjoni sofferta. *In vista* tal-fatt li l-qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent huwa jimmerita li jingħata rimedju adegwat u għalhekk il-bqija tat-talbiet tiegħu ser jintlaqgħu kif ser jingħad.

»… … …

»… … … il-qorti hija tal-fehma li għandhom jittieħdu diversi konsider-azzjonijiet għal fini ta' kumpens primarjament li –

»1. anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, huwa sostanzjali l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera li jitħallas attwalment lir-rikorrent u dik li seta' jirċievi skont is-suq ħieles li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-liġi impunjati;

»2. l-istat ta' inċertezza li r-rikorrent dam fih matul is-snin u l-perjodu li ilu jbati sproporzjon fid-drittijiet tiegħu;

»3. l-inerzja da parti tal-istat, li matul is-snin, sa qabel ma introduċa l-Att XXIV tal-2021, baqa' passiv għall-ħtieġa ta' intervent legislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ aktar proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet ta' persuni fil-qagħda tar-rikorrent.

»… … …

5. Il-qorti mbagħad irreferiet għas-sentenza tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Cauchi *v.*Malta[1] fejn "intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu", u għal sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali tas-26 ta' Mejju 2021 fl-ismijiet Carmel Sammut *et v.* Maria Stella Dimech *et*[2] fejn "il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-ewwel qorti illi naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi "m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil; semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non-pekunjarju". Kompliet hekk:

---

1 Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

2 Rik. Kost. 161/2019

»Fil-każ odjern, jirriżulta skont ir-rapport tal-perit tekniku tal-qorti … li t-total tal-kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu skont is-suq ħieles mill-1987 sal-2021 huwa ta' €94,769.00.

»Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 35% li jagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi impunjata u *cioè* tnaqqis ta' €33,169.15. Mela s-somma issa hija ta' €61,599.85. Minn din issomma ser jerġa' jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom iżommu l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €61,599.85 hija €12,319.97. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €49,279.88.

»Din il-qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€4,927.98) li jkopri l-*maintenance*/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilini matul is-snin bejn l-1987 u l-2021. Għalhekk is-somma issa hija ta' €44,351.90.

»Minn din is-somma ta' €44,351.90 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija.

»L-inkwilini intimati ppreżentaw kopja tal-irċevuti tal-kera li a bażi tagħhom il-kalkolu tal-ħlas huwa kif ġej –

»mill-1987 sal-2017 – €196 fis-sena

»sena 2018 – €200

»mill-2019 sal-2021 – €204 fis-sena

»Total ta' kera mħallsa: €6,692.

»Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallas mill-inkwilini Delia għall-perjodu msemmi, jirriżulta li s-somma li għandhom jitħallsu r-rikorrenti bħala danni pekunarji hija €37,659.90.

»Il-qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €2,500 bħala kumpens non-pekunarju.

»Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż tal-kawża. … … …

»Dwar it-talba ta' l-imgħaxijiet il-qorti hija ben konoxxenti ta' ġuris-prudenza li tistabilixxi u tikkristalizża lli l-qrati tagħna jimxu mal-prinċipju *in illiquidis non fit mora.* F'dan ir-rigward nsibu lir-rikorrenti qed jitlob ħlas mid-data tal-prezentata tar-rikors promotur sad-data tal-pagament effettiv. … . …

»F'dan ir-rigward il-qorti tqis illi fin-numru kbir ta' kawżi ta' din in-natura deċiżi mil-qrati nostrali tul l-andament taż-żmien ingħataw ammonti varji bħala kumpens pekunjarju, għalhekk mhux dejjem uniformi. Ukoll li kien varji tendenzi fir-rigward tal-għoti ta' l-imgħaxijiet. Huwa vera illi llum sar żvillup fir-rigward ta' dan il-kumpens inkwantu għal persent-aġġi li qed jiġu adottati kif suriferut li għalhekk iwasslu għal kważi ċertezza dwar l-ammont li jkun se jingħata, għalhekk wieħed aktar determinabbli. Imma dan huwa żvillup riċenti li għadu wkoll qed jevolvi ġurisprudenżjalment. Konsegwentement tqis illi l-imgħaxijiet għand-hom jibdew jidekorru mid-data ta' din is-sentenza.«

6. L-attur appella b'rikors tat-18 ta' Ottubru 2022 illi l-Avukat tal-Istat wieġeb għalih fil-25 ta' Ottubru 2022. L-aggravju tal-appell jolqot il-*quantum* tad-danni pekunjarji, u huwa msejjes fuq l-argument (i) illi bħala werriet tas-sid preċedenti l-attur għandu jedd għal kumpens ukoll dwar iż-żmien li l-fond kien f'idejn l-awtur tiegħu, u (ii) illi t-tnaqqis kellu jkun ta' 30% (u 20%) kif imfisser fil-każ ta' <u>Cauchi</u>, u mhux ta' 35% (flok 30%) kif tgħid is-sentenza appellata. Bla ma ta raġuni għalhekk, l-attur appellant talab ukoll illi d-danni non-pekunjarji jiżdiedu għal ħmistax-il elf euro (€15,000).

7. L-attur igħid sew illi jiret ukoll il-kumpens li kien imiss lill-awtur tiegħu ladarba l-attur huwa suċċessur universali. Madankollu, dan ma jagħmel ebda differenza fil-każ tallum ladarba l-ewwel qorti illikwidat kumpens b'seħħ mill-1987, meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk ma hemm ebda ħtieġa li nqisu aktar dan l-aggravju.

8. Dwar l-aggravju li t-tnaqqis minħabba l-għan soċjali tal-liġi kellu jkun ta' tletin fil-mija (30%) u mhux ta' ħamsa u tletin fil-mija (35%) kif qalet l-ewwel qorti, din il-qorti tosserva illi, għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'<u>Cauchi</u> huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari. Fil-każ ta' <u>Carmel Sammut</u> imsemmi fis-sentenza appellata, din il-qorti kkonfermat is-sentenza tal-ewwel qorti illi naqqset 35% u mhux 30% għax l-appell kien tal-Avukat tal-Istat u mhux tas-sidien, u, naturalment, l-Avukat tal-Istat ma kellux interess jitlob illi r-rata ta' tnaqqis tonqos għal 30%; ma jfissirx b'hekk illi din il-qorti taqbel illi t-

tnaqqis għandu bħala regola ġenerali jkun ta' 35% flok ta' 30%. Fil-każ tallum din il-qorti ma tarax illi hemm ċirkostanzi speċjali li minħabba fihom għandha titbiegħed milli żżomm uniformità fid-deċiżjonijiet, u għalhekk din il-parti tal-aggravju sejra tintlaqa'.

9. L-istess jingħad dwar it-tnaqqis ieħor ta' għaxra fil-mija (10%). Ma ntwerew ebda ċirkostanzi partikolari li jiddistingwu dan il-każ minn każijiet oħra b'mod li jimmerita trattament differenti minn każijiet oħra.

10. Meqjusa dawn il-fatturi kollha, il-kumpens pekunjarju xieraq ikun ta' erbgħa u erbgħin elf u disa' mitt euro (€44,900) kif imfisser fl-Iskeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha.

11. Meta tqis ukoll illi l-ksur ilu jseħħ mill-1987, id-danni morali ta' elfejn u ħames mitt euro (€2,500) likwidati mill-ewwel qorti huma x'aktarx ftit, u għalhekk din il-qorti qiegħda żżid id-danni non-pekunjarji għal ħamest elef euro (€5,000). B'kollox għalhekk il-kumpens li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-atturi huwa ta' disgħa u erbgħin elf u disa' mitt euro (€49,900), flimkien mal-imgħaxijiet relativi minn dakinhar tas-sentenza appellata.

12. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn illikwidat danni ta' erbgħin elf, mija u disgħa u ħamsin euro u disgħin ċenteżmu (€40,159.90) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fis-somma ta' disgħa u erbgħin elf u disa' mitt euro (€49,900), tikkonferma s-sentenza fil-bqija u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attur id-danni hekk likwidati flimkien mal-imgħaxijiet relativi minn dakinhar tas-sentenza appellata.

13. L-ispejjeż tal-ewwel grad iħallashom l-Avukat tal-Istat; dawk tal-appell jinqasmu bin-nofs bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr

Skeda A

Skeda A qed tiġi annessa sabiex tifforma parti integrali minn din is-sentenza odjerna.

	Kera fis-suq	Kera kontrollat		Indiċi ta' inflazzjoni
1987	416.00	130.44	*	
1988	864.00	195.67		
1989	864.00	195.67		
1990	864.00	195.67		
1991	864.00	195.67		
1992	864.00	195.67		
1993	1,200.00	195.67		
1994	1,200.00	195.67		
1995	1,200.00	195.67		
1996	1,200.00	195.67		
1997	1,200.00	195.67		
1998	1,920.00	195.67		
1999	1,920.00	195.67		
2000	1,920.00	195.67		
2001	1,920.00	195.67		
2002	1,920.00	195.67		
2003	2,730.00	195.67		
2004	2,730.00	195.67		
2005	2,730.00	195.67		
2006	2,730.00	195.67		
2007	2,730.00	195.67		
2008	3,176.00	195.67		
2009	3,176.00	195.67		
2010	3,176.00	195.67		770.07
2011	3,176.00	195.67		
2012	3,176.00	195.67		
2013	3,812.00	208.69		821.34
2014	3,812.00	208.69		
2015	3,812.00	208.69		
2016	3,812.00	213.00		838.29
2017	3,812.00	213.00		
2018	6,353.00	213.00		
2019	6,353.00	222.01		873.73
2020	6,353.00	222.01		
2021	4,200.00	129.50	**	
	92,185.00	6,731.23		

* tmien xhur

** seba' xhur

Skeda A (tkompli)

	Kera fis-suq	Kera kontrollat
	92,185.00	6,731.23
-20% =	73,748.00	
-30% =	51,623.60	
naqqas	6,731.23	
Jifdal	44,892.37	

Mark Chetcuti
President

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
gr