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 27

Rikors numru 833/21/1 GM

Carmel Mangion, John William Mangion, Charlie (Carmel-Saviour) Mangion, Joseph Mary Mangion, George Mangion

v.

L-Avukat tal-Istat, John Barbara, Josephine Barbara

1. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fl-14 ta' Lulju 2022, u li ddikjarat illi l-lokazzjoni tal-fond 65, Cilbar, Flat 1, Triq Cappadocia, Ħal-Qormi favur l-intimat Barbara tikkostitwixxi, għall-perjodu bejn is-sena 1990 u s-sena 2021, ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti mħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u konsegwentement ordnat lill-Avukat

tal-Istat iħallashom kumpens ta' disgħa u għoxrin elf ewro (€29,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji. L-ilmenti tal-Avukat tal-Istat huma dwar l-applikazzjoni ta' liġi differenti minn dik li sar l-ilment dwarha, kemm dam il-ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, u l-likwidazzjoni tal-kumpens.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond numru 65, Cilbar, Flat 1, Triq Cappadocia, Hal-Qormi. Ir-rikorrenti Carmel Mangion flimkien ma żewġ ħutu kienu akkwistaw dan il-fond permezz ta' bejgħ bl-irkant fis-26 ta' Marzu 1990[1] u għaldaqstant ir-rikorrenti Carmel Mangion kellu 1/3 sehem indiviz mill-fond in kwistjoni. B'kuntratt ta' divizjoni tal-4 ta' Mejju 2007 fl-atti tan-Nutar Dottor John Debono, il-fond in kwistjoni ġie assenjat lill-imsemmi Carmel Mangion u l-mejta martu Michelina Mangion[2]. Din tal-aħħar ġiet nieqsa fis-26 ta' Frar 2017 u l-wirt tagħha ddevolva fuq uliedha, r-rikorrenti l-oħra suġġett għall-użufrutt tar-rikorrenti Carmel Mangion permezz ta' testment datat 28 ta' Marzu 2005 fl-atti tan-Nutar Antoine Agius.[3]*
>
> *Il-fond in kwistjoni ilu mikri lill-intimat Barbara għal dawn l-aħħar 50 sena bil-kera ta' Lm70 fis-sena[4] u llum bil-kera ta' €800 fis-sena."*

3. Fid-29 ta' Diċembru 2021 ir-rikorrenti fetħu l-kawża u lmentaw li sofrew minn ksur tal-jedd fundamentali protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem, minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] taw u għadhom jagħtu lill-intimati nkwilini konjuġi Barbara b'mod li ma nżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid

[1] Dok A a fol 9 et seq
[2] Dok B a fol 15
[3] Dok D a fol 26
[4] Fol 39

u dawk tal-kerrej. Dan kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009.

4. Talbu għalhekk lill-Qorti:

> *"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-intimati John Barbara (K.I. 702543M) u Josephine Barbara (K.I. 839739M) għall-fond 65, Cilbar, Flat 1, Triq Cappadoċia, Ħal-Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (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 tiddeċiedi 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-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."*

5. Fis-26 ta' Jannar 2022 l-intimati Bajada *inter alia* wieġbu illi huma qegħdin jokkupaw il-fond in kwistjoni b'titolu validu taħt il-Kap. 158 peress li l-fond kienu akkwistawh b'subenfitewsi.

6. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-28 ta' Jannar 2022 l-Avukat tal-Istat wieġeb illi trid issir prova li l-fond mhux dekontrollat. Jgħid ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju 2021 ir-rikorrenti

ngħatalhom rimedju u fil-fatt huma pproċedew b'rikors a tenur tal-Artikolu 4A quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rikors Numru 1095/2021 NB).

7. L-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *"(1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza.*
>
> *(2) Tilqa' l-ewwel talba fis-sens li tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kienu qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati John Barbara (K.I. 702543M) u Josephine Barbara (K.I. 839739M) għall-fond 65, Cilbar, Flat 1, Triq Cappadoċia, Ħal-Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u dan għall-perjodu bejn is-sena 1990 u s-sena 2021.*
>
> *(3) Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 158 u l-l-ġijiet viġenti talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini 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 u dan għall-perjodu bejn is-sena 1990 u s-sena 2021.*
>
> *(4) Tilqa' t-tielet u r-raba' talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens dovut fis-somma ta' €28,000 u li għandha tinqasam in kwantu għal €16,000 lir-rikorrenti Carmel Mangion, u in kwantu għal €12,000 lill-bqija tar-rikorrenti fi kwoti ndaqs bejniethom u s-somma ta' €1,000 bħala danni morali li għandhom jinqasmu in kwantu għal €500 lir-rikorrenti Carmel Mangion u €500 lill-bqija tar-rikorrenti fi kwoti ndaqs bejniethom, riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> *Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat."*

8. Safejn rilevanti għal dan l-appell, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> *"**Kapitolu tal-Liġi skorrettement indikat:***
>
> *L-inkwilini Barbara jqajjmu din l-eċċezzjoni fis-sens illi il-kawża de quo ġiet imsejsa fuq il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta mentri kellha tiġi mibnija fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex huwa*

applikabbli għall-fattispeċi tal-każ. L-Avukat tal-Istat jaċċenna ukoll għal dan il-punt fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. B'danakollu, il-proċeduri għall-ħarsien ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem, improprjament imsejjħin "kostituzzjonali" fil-prattika forensi tagħna, huma differenti minn dawk ta' kawżi ċivili ordinarji bejn soġġett tad-dritt privat u ieħor, u saħansitra differenti minn kawżi ta' stħarriġ ġudizzjarju ta' għemil amministrattiv tal-Istat jew organi tiegħu, li, bħall-kawżi "kostituzzjonali" isiru minn soġġett tad-dritt privat kontra l-Istat. Dan għaliex kuntrarjament għat-tipi ta' kawżi l-oħrajn, kawża "kostituzzjonali" ma tinfetaħx permezz tal-proċedura ordinarja tar-Rikors Ġuramentat ikkontemplata fil-kodiċi ritwali, imma b'Rikors sempliċi.

Kuntrarjament għall-proċedura ordinarja, il-proċedura tar-rikors hija waħda sommarja u flessibbli. M'hemmx ġurament; biżżejjed espożizzjoni fil-qosor tal-fatti; ma hemmx bżonn tingħata r-raġuni tat-talba; ebda difett fir-rikors ma jwassal għannullita`; ir-Reġistratur ma jistax iwaqqfu milli jiġi ppreżentat; il-Qorti tkun tista' ssewwih. Ir-Reg. 3(5) ma jagħmel l-ebda limitazzjoni għas-setgħa tal-Qorti li ssewwi żball jew nuqqas, kuntrarjament għall-Art. 175 tal-Kap 12 li jiprojbixxi tibdil li jinvolvi bdil fis-sustanza tal-azzjoni jew tal-eċċezzjonijiet. Ir-Reg. 3(5) għalhekk, billi huwa liġi speċjali, jidderoga mid-disposizzjonijiet tal-Art. 175. Reg. 7 ineħħi kull dubju f'dan ir-rigward, għaliex jgħid li d-dispożizzjonijiet tal-kodiċi ritwali japplikaw, mutatis mutandis, biss fin-nuqqas ta' dispożizzjoni differenti fl-istess Regoli.

Il-Qorti Kostituzzjonali, fil-kawża ***Bartolo v Aġent Reġistratur tal-Qrati***[5]*, siltet, mid-dispożizzjonijiet tal-liġi, il-prinċipju li f'kawżi dwar ksur ta' jeddijiet fundamentali, il-formalita` hija ridotta għall-minimu neċessarju u jiddependi kollox mid-diskrezzjoni tal-ġudikant li jkun qed jippresedi, li għandu jara li jiġu salvagwardati l-prinċipji kollha tal-ġustizzja proċedurali. Il-ġudikant mhux marbut li joqgħod biss għal dak li jista' jkun hemm miktub mir-rikorrent għal dik li hija l-indikazzjoni preċiża tal-artikoli kostituzzjonali li jiddelineaw id-drittijiet fundamentali tiegħu. Il-flessibilita` proċedurali li għaliha għadha kif saret riferenza, hija illustrata mill-Kostituzzjoni stess fl-artikolu 46(2) fejn il-Qorti hija liċenzjata li "… tista' tagħmel dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq, jew tiżgura ttwettiq ta' kull waħda mid-disposizzjonijiet (dwar drittijiet fundamentali) li għall-protezzjoni tagħhom tkun intitolata dik il-persuna.*

Din l-eċċezzjoni għalhekk mhix sejra tirċievi favur.

...

Sproporzjon fil-kera; ripreża tal-fond fil-futur qarib:

[5] Edwin Bartolo v Aġent Reġistratur tal-Qrati 15.02.1991 LXXV.i.84 Qorti Kostituzzjonali.

L-intimat Avukat tal-Istat permezz tat-tmien u d-disa' eċċezzjoni tiegħu u l-ħames eċċezzjoni tal-intimati Barbara, jissottomettu li r-rikorrenti għandhom rimedju disponibbli taħt il-liġi ordinarja (Art. 1531Ċ tal-Kap 16 u Art. xv 4A tal-Kap 69) li jiffakoltizzaw li l-kera ma teċċedix it-2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq tad-dar t'abitazzjoni. Dawn l-Artikli ġew miżjudin permezz tal-Att XXVII tal-2018 u permezz tal-Att XXIV tal-2021. Tabilħaqq tajjeb jew ħażin dawn l-artikli jippruvaw joħolqu bilanċ bejn l-inkwilin u sid-il kera, u fil-każijiet hemm imsemmija jista' jwassal saħansitra għat-tmiem tal-kirja. Il-konvenuti jeċċepixxu li r-rikorrenti ma jistgħux aktar jilmentaw mill-fatt li l-kirja ma tistax togħla b'mod proporzjonat. Dan għaliex huma jistgħu jitolbu lill-Bord li jirregola l-Kera, li l-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija fis-sena tal-valur ħieles tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera.

*Jekk il-ħsieb tal-intimati kien li l-ilmenti tar-rikorrenti setgħu jiġu indirizzati mill-Bord li Jirregola l-Kera, dan mhuwiex korrett, partikolarment minħabba li l-Bord għandu funzjonijiet u poteri speċifiċi fir-rigward tal-ordnijiet li jista' jagħti, speċjalment fejn is-sidien jagħmlu talba għall-awment tal-kera jew għar-ripreża tal-fond tagħhom. F'dan il-każ ir-rikorrenti qegħda tilmenta li bil-liġijiet viġenti qabel il-promulgazzjoni tal-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tal-2021, il-kera li hija setgħet titlob mingħand l-intimati qatt ma setgħet tkun waħda li tikkompara mal-prezzijiet tal-kera fis-suq ħieles, u lanqas ma setgħet titlob li dan il-fond jintradd lura lilha għajr f'dawk is-sitwazzjonijiet speċifiċi kkontemplati fil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre f'deċiżjoni fl-**ismijiet Ian Peter Ellis et v Avukat Ġenerali et**[6], il-Qorti kienet osservat li l-Bord tal-Kera hu marbut li jiffissa l-kera skont il-liġi, liema kera hija baxxa meta komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreża tal-fond mikri kienet remota.*

Ir-rata ta' kera kummerċjali ta' bħalissa hija ġeneralment meqjusa bir-rata ta' 3.5% tal-valur kummerċjali tal-proprjeta`. L-Att XXIV.2021 jagħti d-dritt sa massimu ta' 2%. Tenut kont tal-ġurisprudenza tal-Qorti ta' Strasburgu, li l-kera li s-sid huwa intitolat għalih huwa inqas minn dik kummerċjali minħabba l-kunsiderazzjoni soċjali tal-ħarsien tal-akkomodazzjoni residenzjali, din ir-rata hija waħda ġusta u għalhekk mid-data tal-promulgazzjoni ta' dan l-Att id-disposizzjonijiet tal-liġijiet tal-kera de quo agitur m'għadhomx jiksru d-dritt fundamentali tat-tgawdija tal-proprjeta`.

...

Bilanċ bejn tgawdija tal-proprjeta` u l-interess pubbliku:

...

[6] P.A. (Kost.), 27.03.2015.

Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed tirċievi mingħand l-inkwilini tammonta għal €529.30 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu irriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-attur potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà.

...

Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tiegħu.

...

Likwidazzjoni ta' kumpens:

Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €205,000. Il-kumpens mogħti qed jiġi kkalkolat mis-sena 2010 sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV.2021. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1990 sa 2021 tela' minn €849 għal €6,560. Il-kumpens għandu jirrifletti l-kwoti rispettivi tar-rikorrenti u ċjoe: Carmel Mangion kellu 1/3 indiviż biss tal-fond mis-sena li akkwista l-fond flimkien ma' żewġ ħutu oħra (1990) sas-sena li saret id-diviżjoni (2007). Imbgħad mis-sena 2007 sas-sena 2021, ir-rikorrenti Carmel Mangion kellu kellu nofs indiviż tal-fond flimkien ma' martu li kellha n-nofs indiviż l-ieħor li wara mewtha iddevolva fuq uliedha, il-bqija tar-rikorrenti.

Huwa stabbilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita` mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. Biex tasal għal dan, il-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub mil-liġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali li qiegħda tirċievi r-rikorrenti mad-dħul li jista' jinkiseb fis-suq ħieles, id-danni materjali li l-parti rikorrenti tista' tipprova li ġarrbet. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ.[7] *Minn din il-qagħda, l-Qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-Istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali mal-interess tagħhom.*

Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropea, ***Cauchi vs Malta*** *tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-*

[7] Ara fost l-oħrajn: Cassar v Malta 30.01.2018 (App. Nru. 50570/13 Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem; J&C Properties Limited v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 09.07.2019; Robert Galea v Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 07.02.2017; Brian Psaila v L-Avukat Ġenerali et P.A. (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti[8] fejn 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.[9]

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għas-somma ta' €28,000 u li għandha tinqasam in kwantu għal €16,000 lir-rikorrenti Carmel Mangion, u in kwantu għal €12,000 lil bqija tar-rikorrenti fi kwoti ndaqs bejniethom u s-somma ta' €1,000 bħala danni morali li għandhom jinqasmu in kwantu għal €500 lir-rikorrenti Carmel Mangion u €500 lill-bqija tar-rikorrenti fi kwoti ndaqs bejntiehom."

9. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-25 ta' Lulju 2022 fejn talab lil din il-Qorti:

"i) tħassar, tirrevoka u tannulla s-sentenza tal-Oonorabbli Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet premessi (Rikors Nru 833/2021 GM mogħtija fl-14 ta' Lulju 2022, u sussegwentement tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti appellati;

ii) jew alternattivament, fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti tikkonferma s-sentenza appellata tal-Onorabbli Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali) fl-ismijiet premessi (Rikors Nru 833/2021 GM) mogħtija fl-14 ta' Lulju 2022 fejn ġie ddikjarat li r-rikorrenti appellati sofrew ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom taħt l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, tvarjaha billi tiddikjara illi tali ksur seħħ mill-25 ta' April 1990 sal-31 ta' Lulju 2018, u tiffissa ammont ta' kumpens ferm inqas minn €28,000 f' danni pekunarji sabiex jirrifletti dan il-perjodu, u l-ishma tar-rikorrenti appellati;

Bl-ispejjeż ta' żewġt istanzi kontra r-rikorrenti appellati".

10. Ir-rikorrenti wieġbu li s-sentenza appellata hi ġusta u timmerita konferma bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Avukat tal-Istat.

---

[8] Fl-istess ismijiet deċiża fid-29.10.2020 PA - JZM

[9] Sammut Carmel sive Charles et v Dimech Maria Stella et – 26.05.2021 – QK

11. L-intimati inkwilini Barbara ddikjaraw li ser joqogħdu għad-deċiżjoni li tagħti din il-Qorti.

Konsiderazzjonijiet.

12. L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot ir-raġunament li wassal lill-Ewwel Qorti sabiex tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti abbażi tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta minkejja li l-kawża hi bbażata fuq il-Kap. 69. Mill-atti ma jirriżultax li r-rikorrenti talbu lill-Ewwel Qorti sabiex tordna korrezzjoni fil-premessi u t-talbiet tar-rikors li bih fetħu l-kawża.

13. Fattwalment jirriżulta illi:

- Fit-3 ta' Awwissu 1971 l-intimati Barbara akkwistaw b'subenfitewsi l-fond oġġett tal-kawża, u dan għall-perjodu ta' sbatax-il sena (17). Is-sub-ċens kien ta' Lm70 fis-sena, pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.[10] L-akkwist sar mingħand Lorenzo Muscat li kien l-enfitewta. Għal dik li hi provenjenza fil-kuntratt jingħad li Lorenzo Muscat kien bena l-blokk ta' appartamenti fuq l-art li akkwista b'enfitewsi perpetwa,

[10] Fol. 39 et seq.

b'kuntratt tan-Nutar Dr John Spiteri Maempel tas-16 ta' Ottubru 1968.

- F'Marzu tas-sena 1990 ir-rikorrent, flimkien ma' ħutu, akkwistaw l-fond *animo compensandi* f'bejgħ bl-irkant li sar taħt l-awtorità tal-Qorti.

- Dak iż-żmien l-intimati inkwilini Barbara kienu jħallsu kera ta' Lm70 (€163) kull sitt xhur lis-sid preċedenti[11]. Sussegwentement komplew iħallsu l-kera bl-awmenti skont l-indiċi tal-għoli tal-ħajja.[12]

- B'kuntratt ta' diviżjoni tal-4 ta' Mejju 2007 il-fond ġie assenjat lir-rikorrent Carmel Mangion.

- Mart ir-rikorrent Carmel Mangion, Michelina Mangion, mietet fis-26 ta' Frar 2017 u wirtuha wliedha, ir-rikorrenti l-oħra, filwaqt li ħalliet l-użufrutt ta' ġidha lil żewġha.

- Meta fis-sena 2021 ir-rikorrenti fetħu l-kawża, l-inkwilini kienu qed iħallsu kera fis-somma ta' €800 fis-sena.

[11] Fol. 37 - 38
[12] Fol. 33

14. Għalhekk m'hemmx dubju illi l-inkwilini Barbara komplew jokkupaw il-fond bil-protezzjoni li jagħtihom il-Kap. 158, u mhux il-Kap. 69.

15. Fit-tweġiba għar-rikors tal-appell, l-intimati Barbara qalu li ma kinux jafu li l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament mogħti b'ċens. Il-Qorti ma temminx meta kienu huma stess li fit-tweġiba li ppreżentaw fl-Ewwel Qorti qalu li *"1..... qegħdin jokkupaw il-fond de quo b'titolu validu ai termini tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u mhux kif indikat fir-rikors stante li l-fond kien ġie akkwistat bis-saħħa ta' kuntratt ta' konċessjoni sub-enfitewtika mingħand Lorenzo Muscat fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Agius tat-3 ta' Awissu 1971..."*. Minkejja dan ir-rikorrenti ma talbux l-awtorizzazzjoni tal-Ewwel Qorti sabiex issir il-korrezzjoni fir-rikors promotur.

16. Evidenti kif f'dan il-każ ir-rikorrenti ma tawx każ tal-ewwel eċċezzjoni tal-intimati Barbara. Id-domanda hi dwar jekk l-Ewwel Qorti kellhiex tikkunsidra l-każ fil-meritu b'referenza għall-Kap. 158 ġialadarba r-rikorrenti bbażaw l-ilment fuq il-Kap. 69.

17. Fil-każ in eżami kienu l-intimati inkwilini stess li fit-tweġiba qalu li japplika l-Kap. 158. Saħansitra fin-nota ta' sottomissjonijiet,[13] l-Avukat

[13] Fol. 86 *et seq*, partikolarment fol. 88, 89 u 97

tal-Istat innifsu kkonferma li hekk hu. Dan ma kienx każ fejn l-Ewwel Qorti ssorprendiet lill-partijiet. Il-fatti kienu magħrufa. Hu veru li r-rikorrenti naqsu milli jitolbu korrezzjoni fir-rikors promotur.

18. Madankollu fl-aħħar mill-aħħar irrispettivament japplikax Kap. 69 jew Kap. 158, tista' tgħid li fis-sostanza l-ilment baqa' l-istess. Wara kollox iż-żewġ liġijiet kienu jimponu fuq sidien il-kera kirja protetta, bi ħlas ta' kera baxxa.[14] B'hekk il-provi tal-partijiet kienu ser jibqgħu l-istess, inkluż dak li rrelata l-perit tekniku dwar il-valur tal-fond u l-istima tal-valur lokatizju.

19. Għalkemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u tal-Kap. 158 mhumiex identiċi, il-ġurisprudenza abbundanti in materia spiss tiġi kkwotata u applikata fil-kuntest taż-żewġ liġijiet. F'sitt faċċatti u nofs li jitrattaw dan l-aggravju, l-Avukat tal-Istat imkien ma jgħid li, kieku r-rikorrenti mpostaw il-lanjanza tagħhom taħt il-Kap. 158, kien se jassumi pożizzjoni differenti jew iqajjem xi linja difensjonali ġdida li qatt ma tqajmet fl-għadd kbir ta' sentenzi li taw il-qrati fir-rigward ta' dawn il-materji.

20. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat.

---

[14] Ara wkoll ***Emanuel Caruana v. Avukat tal-Istat, Francis Zammit u Alfreda Zammit*** deċiża minn din il-Qorti fl-14 ta' Diċembru 2022

21. Permezz tat-tieni aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta illi ż-żmien meta seħħet il-leżjoni għandu jkun varjat billi jiġi limitat sal-1 ta' Awwissu 2018, meta daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158. Fit-tielet aggravju l-Avukat tal-Istat isostni li l-kalkoli tal-Ewwel Qorti kienu f'kull każ kompletament żbaljati u li l-kalkolu tal-kumpens li sar mill-Ewwel Qorti huwa eċċessiv billi t-total tad-danni pekunjarji dovut lir-rikorrenti għandu jkun fis-somma ta' €13,516.04.

22. L-appellati min-naħa l-oħra wieġbu illi l-leżjoni baqgħet tippersisti sal-ġurnata tal-lum għaliex ir-rikors preżentat quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera (Rik. Nru. 1095/2021 NB) għadu pendenti għar-rapport. Fl-istess nifs, fil-paragrafu sussegwenti jgħidu li s-sentenza appellata, li llikwidat il-kumpens mit-3 ta' Awwissu 1988 (terminazzjoni tal-konċessjoni emfitewtika) sa meta daħal in vigore l-Att XXVII tal-2018 hi korretta.[15]

23. Fil-konsiderazzjonijiet dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens[16], il-Qorti tal-ewwel grad l-ewwel qalet li l-kumpens mogħti minnha ġie kkalkulat mis-sena 2010 sas-27 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. Imbagħad isemmi l-kwoti tar-rikorrenti fis-sens illi mis-sena 1990 sas-sena 2007 ir-rikorrent Carmel Mangion kellu biss terz indiviż tal-fond

[15] Fol. 128
[16] Fol. 108

u li mis-sena 2007 sas-sena 2021 kellu nofs indiviż ma' martu, liema nofs wirtu r-rikorrenti l-oħra.

24. Mill-atti jirriżulta li l-bejgħ bl-irkant sar fis-26 ta' Marzu 1990 u l-fond akkwistawh Carmel Mangion u ħutu għall-prezz ta' Lm2,700 wara li b'digriet tad-9 ta' Marzu 1990 kienu awtorizzati joffru *animo compensandi*. Sussegwentement b'digriet ieħor mogħti fil-25 ta' April 1990 il-Qorti approvat it-tpaċija.[17] Fl-4 ta' Mejju 2007 l-aħwa qasmu ġid li kellhom komuni bejniethom, fosthom il-fond oġġett tal-kawża. Għalkemm mill-atti ma jirriżultax id-data li fiha żżewġu r-rikorrent Carmel Mangion u martu, il-Qorti qiegħda tifhem li l-akkwist sar matul iż-żwieġ. Għalhekk kull sehem li akkwista r-rikorrent Carmel Mangion kien jifforma parti mill-komunjoni tal-akkwisti, li skont il-liġi hi preżunta.

25. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet għall-finijiet ta' din il-kawża, strettament ulied ir-rikorrent Carmelo Mangion m'għandhomx interess peress li l-kera ntitolat għaliha missierhom bħala sid ta' nofs indiviż u użufruttwarju tan-nofs indiviż l-ieħor li kien jappartjeni lil martu. Madankollu, l-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda aggravju f'dak is-sens.

[17] Fol. 9

26. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li l-leżjoni seħħet mis-sena 1990 sas-sena 2021. L-Avukat tal-Istat isostni li peress li japplika Kap. 158 sidien il-kera kellhom rimedju taħt Art. 12B tal-Kap. 158 b'seħħ mill-1 ta' Awwissu 2018 (Avviż Legali 259 tal-2018). Dispożizzjoni li tat lis-sidien rimedju biex jitolbu awment tal-kera f'ammont li ma jkunx iktar minn 2% tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar tas-sena li fiha jkun preżentat ir-rikors. Irrispettivament mill-fatt li r-rikorrenti stennew sad-29 ta' Diċembru 2021 sabiex pproċedew b'dak il-mod quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera, il-liġi bdiet tagħti rimedju għar-reviżjoni tal-kera sa mis-sena 2018 (ara wkoll sentenzi ta' din il-Qorti <u>Nutar Dr P. Cassar v. Avukat tal-Istat et</u> tal-4 ta' Mejju 2022 u <u>Lilian Martinelli et v. L-Avukat tal-Istat et</u> tat-22 ta' Ġunju 2022).

27. Dwar l-awment massimu li jista' jiġi akkordat mill-Bord fil-kawża li għadha *sub judice*, issir referenza għal dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza <u>Albert u Mariella konjuġi Cassar v. Il-Prim Ministru et</u> deċiża fl-4 ta' Mejju 2022:

> *"28. ... l-fatt waħdu li l-liġi tagħti biss il-possibilità illi l-kera jogħla sa mhux aktar minn tnejn fil-mija ta' kemm jiswa l-post, ma jfissirx li hemm ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà, partikolarment fid-dawl tal-fatt illi l-kera jibqa' kontrollat biss sakemm il-kerrej jibqa' jeħtieġ protezzjoni soċjali u illi tista' tintalab reviżjoni tal-kera kull sitt snin. Mhux irrelevanti wkoll illi huwa ormai stabbilit fil-ġurisprudenza ta' din il-qorti wara s-sentenza ta' Cauchi, illi kera qrib in-nofs ta' dak li jista' jagħti s-suq ħieles ma jkunx bi ksur tal-jeddijiet tas-sid f'każijiet soċjali."*

28. Għaldaqstant, tilqa' t-tieni aggravju.

29. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens, fis-sentenza appellata m'hemmx spjegazzjoni ċara kif l-Ewwel Qorti llikwidat kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €28,000.

30. Skont l-istima li saret mill-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti,[18] fl-1 ta' Frar tal-2022 il-fond kellu valur ta' €205,000. L-istess perit ta l-valur lokatizju tal-fond matul is-snin mill-1990 sal-2022.

31. Bejn il-25 ta' April tal-1990 u t-3 ta' Mejju 2007, ir-rikorrent Carmel Mangion kien sid ta' terz indiviż tal-fond oġġett tal-kawża. Bażat fuq l-istimi li għamel il-perit tekniku u li ma ġewx kontradetti jew kontestati minn xi parti, terz tal-kirja tal-fond fis-suq ħieles għal dak il-perjodu tammonta għal madwar disat elef, seba' mija u sebgħin ewro (<u>€9,770</u>).

32. Bejn l-4 ta' Mejju 2007 u t-26 ta' Frar 2017 ir-rikorrent u martu kienu sidien assoluti tal-fond. Wara l-mewt ta' martu, ir-rikorrenti jgawdi mill-użufrutt u l-jedd għall-kumpens hu sal-31 ta' Lulju 2018. Skont il-valur lokatizju li ta l-perit tekniku għall-perjodu bejn l-4 ta' Mejju 2007 sal-1 ta' Awwissu 2018 il-kera fis-suq ħieles tal-fond in kwistjoni tammonta għal madwar erbgħin elf u ħames mija u ħamsin ewro (<u>€40,550</u>).

---

[18] Fol. 52

33. Għalhekk it-total tal-kera fil-perjodu bejn il-25 ta' April 1990 u 1 ta' Awwissu 2018, bażata fuq stima tal-valur lokatizju li għamel il-perit tekniku, kien ta' madwar ħamsin elf u tliet mitt ewro (€50,300).

34. Il-linji gwida li tat il-QEDB fil-każ ta' Cauchi[19] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar ħamsa u tletin elf u mitejn ewro (€35,200). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[20] jħalli bilanċ ta' madwar tmienja u għoxrin elf ewro (€28,000).

35. Trid titnaqqas ukoll il-kera li tħallset jew li għaliha kien intitolat sid il-kera skont il-liġi.[21] M'hemmx prova ċara tal-kera li effettivament ħallsu l-inkwilini matul il-perjodu rilevanti. L-inkwilini ma ntalbux jippreżentaw kopja tal-irċevuti, jekk dawn kienu jinħarġu fiż-żmien rilevanti għall-finijiet ta' din il-kawża. L-Avukat tal-Istat isostni li mis-sena 2002 il-kera li kienu qegħdin jirċievu s-sidien kien fl-ammont ta' €800. Pero' ma spjegax kif wasal għal dik il-konklużjoni, għalkemm hu minnu li wieħed mir-rikorrenti

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

[20] *"104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%".*

[21] Fol. 73

xehed, *"5.... l-kera li l-intimat Anthony Bezzina* (*recte*, John Barbara) *qed jħallas a tenur tal-liġi jammonta għal €800 fis-sena"*. Fit-tweġiba li ppreżentaw fis-26 ta' Jannar 2022 l-intimati kkonfermaw, *"2.... l-esponenti illum qegħdin iħallsu l-ammont ta' €800 fis-sena"*. Però mhux magħruf minn meta bdiet titħallas dik ir-rata ta' kera. Fiċ-ċirkostanzi wara li l-Qorti rat il-kalkoli li għamlet kull parti, tiffissa l-kera fl-ammont ta' €9,000 li għandha titnaqqas mis-somma li tissemma fil-paragrafu preċedenti. Dan wara li qieset ukoll li fil-perjodu minn meta Carmel Mangion akkwista l-fond (1990) sakemm saret id-diviżjoni ma' ħutu (2007) kien biss sid ta' $^{1}/_{3}$ indiviż tal-fond.

36. B'hekk jibqa' bilanċ ta' dsatax-il elf ewro (€19,000). Somma inqas minn dik li llikwidat l-Ewwel Qorti.

37. L-ilment tal-Avukat tal-Istat jikkonċerna biss il-kumpens pekunjarju u għalhekk il-kumpens non-pekunjarju ta' €1,000 jibqa' kif inhu.

38. Konsegwentement, il-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju li għandu jitħallas hu fl-ammont ta' <u>għoxrin elf ewro (€20,000)</u>.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u dan b'referenza għat-tieni u t-tielet aggravji tal-Avukat tal-Istat u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li:

i. Tiddikjara li l-kumpens hu dovut sal-1 ta' Awwissu 2018;

ii. Tvarja l-kumpens ta' disgħa u għoxrin elf ewro (€29,000) likwidat mill-Ewwel Qorti għal għoxrin elf ewro (€20,000) kif spjegat hawn fuq.

Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż relatati mal-appell għandhom jinqasmu nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr