QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 31 ta' Mejju, 2023.

Numru 19

Rikors numru 434/21/1 MH

Philip Bugeja

v.

Catherine Saliba u l-Avukat tal-Istat

1. Ir-rikorrent appella mis-sentenza li tat il-Qorti Ċivili, Prim'Awla fid-19 ta' Ottubru 2022, li ddikjarat li l-kirja tal-fond numru 24 Flat 1, Sunset Flats, Triq Pawlu Balzan, Ħaż-Żebbuġ lill-intimata Catherine Saliba għall-perjodu qabel id-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kap 69 (Att XXIV tal-2021) tikser il-jedd fundamentali tar-rikorrent imħares bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali. Għalhekk ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent kumpens ta' tnejn u għoxrin elf, disa' mija u

tmienja u ħamsin ewro, u tnejn u tmenin ċenteżmu (€22,958.82) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. Ir-rikorrent jilmenta li l-kumpens likwidat hu baxx.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk fir-rikors promotur:

> *"Illi r-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 24 Flat 1, Sunset Flats, Triq Pawlu Balzan, Haz Zebbug li ilu mikri lill-intimata Catherine Saliba u l-mejjet zewgha George Saliba ghal dawn l-ahhar cirka disgha u erbghin sena u li ghandu kera llum ta' ta' €750.00c fis-sena.*
>
> *Illi l-fond in kwistjoni gie akkwistat mir-rikorrenti b'kuntratt tat-12 ta' Mejju 2008 fl-atti tan-Nutar Tonio Spiteri, li kopja tieghu qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument A" minghand il-genituri tieghu Carmelo u Maria Theresa Bugeja .*
>
> *Illi l-fond in kwistjoni mhux fond dekontrollat, kif jirrizulta mid-"Dokument B" hawn anness.*
>
> *Illi l-kera globali li l-intimata Saliba qed thallas jammonta ghal €750.00c fis-sena, waqt illi l-kera kienet originarjament LM120 fis-sena waqt li fid-29 ta' Novembru 1992 il-kera saret LM200 fis-sena u baqghet hekk sad-29 ta' Novembru 2015 meta giet awmentata ghal EURO 600 fis-sena u fid-29ta' Novembru 2019 il-kera gholiet ghal EURO 750 fis-sena meta l-valur lokatizju tal-fondi fis-suq huwa ferm aktar minn dak stabbilit bid-disposizzjonijet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, liema disposizzjonijet gew mibdula bi ftit bl-Att X tal-2009".*

4. Bil-kawża li fetaħ fit-23 ta' Ġunju 2021 ir-rikorrent jilmenta li hu u l-awturi tiegħu ma setgħux jikru l-fond fis-suq peress li l-kirja favur Saliba hi protetta bil-liġi (Kap. 69). Liġi li jsostni li kemm qabel u wara l-emendi

li saru bl-Att X tal-2009 ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrej.

5. Talab għalhekk lill-Qorti:

> *(I) "Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qieghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Catherine Saliba (KI 185350M) ghall-fond 24, Flat 1, Sunset Flats, Triq Pawlu Balzan, Haz Zebbug u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandhom jinghataw r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*
>
> *(II) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.*
>
> *(III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi.*
>
> *(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jhallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata sad-data tal-effettiv pagament.*
>
> *Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni".*

6. Permezz ta' risposta preżentata fis-17 ta' Awwissu 2021, l-Avukat tal-Istat wieġeb illi t-talbiet tar-rikorrent għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż, *inter alia in vista* tal-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021 mill-1 ta' Ġunju 2021.

7. Permezz ta' tweġiba ppreżentata fit-3 ta' Settembru 2021 l-inkwilina intimata *inter alia* wieġbet illi mhijiex leġittimu kontradittur u illi dawn il-proċeduri huma f'kull każ prematuri billi r-rikorrent fetaħ kawża fil-Bord li Jirregola l-Kera fejn talab żieda fil-kera (Rik. Nru.222/21 JD) skont l-Artikolu 4A(2) tal-Kap. 69.

8. Permezz ta' sentenza mogħtija fid-19 ta' Ottubru 2022 (minn hawn 'il quddiem imsejjħa "s-sentenza appellata"), l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *"1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel, it-tieni u t-tmien eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat, tilqa' l-ħames, is-sitt u l-għaxar eċċezzjoni filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;*
>
> *2. Tilqa' l-eċċezzjonijiet numru sitta, sebgħa, disgħa u għaxra tal-intimata Catherine Saliba filwaqt li tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha;*
>
> *3. Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrent għall-perjodu sa qabel l-introduzzjoni tal-artikolu 4A tal-Kap 69 bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021;*
>
> *4. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrent billi tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti minnu kawża tal-ksur ta' drittijiet fundamentali msemmija, u tillikwida l-kumpens globali ta' tnejn u għoxrin elf disa' mija u tmienja u ħamsin Ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€22,958.82) in kwantu għal għoxrin elf disa' mija u tmienja u ħamsin Ewro u tnejn u tmenin ċenteżmu (€20,958.82) bħala danni pekunarji u in kwantu għal elfejn Ewro (€2,000) bħala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrent;*
>
> *5. Bl-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet legali ta' 8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv".*

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

"D. RIMEDJU

...

Fil-każ odjern, jirriżulta skont ir-rapport tal-Perit tekniku tal-Qorti Marie Louise Caruana Galea li t-total tal-kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu skont is-suq ħieles mill-2008 sal-2021 huwa ta' €61,382.00.

Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza suespost, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 35% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi mpunjata u ċioe tnaqqis ta' €21,483.70. Mela s-somma issa hija ta' €39,898.30. Minn din is-somma ser jerġa jitnaqqas 20% sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxilhom jżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €39,898.30 hija €7,969.66. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €31,928.64.

Din il-Qorti tqis ukoll li għandu jitnaqqas persentaġġ ulterjuri ta' 10% (€3,192.86) li jkopri l-maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilina matul is-snin bejn l-2008 u l-2021. Għalhekk is-somma issa hija ta' €28,735.78.

Minn din is-somma ta' €28,735.78 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija.

Fl-atti ma ġewx preżentati l-kopji tal-irċevuti tal-kera. Għalkemm ir-rikorrent indika s-somma totali ta' €6,500 kera[1] li tħallset mill-inkwilina matul il-perjodu msemmi, mill-provi mressqa minnu stess[2] jirriżulta li l-kera mħallsa kienet fil-fatt aktar –

2008 sa 2015 – €465.87 (Lm 200) fis-sena x 8 = €3726.96
2016 sa 2018 - €600 fis-sena x 3 = €1,800
2019 sa 2021 - €750 fis-sena x 3 = €2250
TOTAL ta' kera mħallsa : €7,776.96

Meta allura jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera mħallsa mill-inkwilina Catherine Saliba għall-perjodu msemmi, jirriżulta li s-somma li għandu jitħallas ir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija €20,958.82.

[1] Fol. 57.
[2] Affidavit tar-rikorrent a fol. 7.

Il-Qorti tqis li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €2,000 bħala kumpens non-pekunarju.

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

10. Fir-rikors tal-appell ir-rikorrent talab lil din il-Qorti:

"sabiex tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-19 ta' Ottubru 2022 billi tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet kollha u laqgħat it-talbiet attriċi, b'dan illi għandha tirriformaha in kwantu għandu jiġi dikjarat u deċiż illi l-leżjoni li sofra r-rikorrenti għandha tekwivali għal danni pekunarji li għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' mhux anqas minn €27,441 f'danni pekunarju oltre €5,000 f'danni non pekunarji, globalment ammontanti għal €32,441.00c, oltre l-imgħax legali mid-data tal-ewwel sentenza.

Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat Avukat tal-Istat".

11. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż. L-intimata l-oħra ma weġbitx.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>:

12. Ir-rikorrent appellant jilmenta li fil-likwidazzjoni tal-kumpens, senjatament fejn l-Ewwel Qorti naqset 35% għall-għan soċjali u €10% ulterjuri għall-manutenzjoni li saret mill-inkwilin, ma żammitx mal-insenjamenti tal-Qorti Ewropea fil-kawża **<u>Cauchi v. Malta</u>**.

13. L-Ewwel Qorti sabet ksur tal-jedd fundamentali tar-rikorrent protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-perjodu bejn it-12 ta' Mejju 2008 (meta r-rikorrent akkwista l-fond

inkwistjoni b'donazzjoni mingħand il-ġenituri tiegħu[3]) sal-1 ta' Ġunju 2021 (data tal-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 bl-emendi tal-Att XXIV tal-2021). Dan mhux kontestat.

14. Skont l-istima tal-perit tekniku[4], il-valur tal-fond inkwistjoni f'Ġunju tal-2021 kien ta' €210,000. A bażi ta' dik l-istima qal li fis-sena 2008 fis-suq ħieles l-istess fond kien jinkera għal €3,558 fis-sena, €3,607 fis-sena fl-2013, €6,279 fis-sena fl-2018, u €6,720 fis-sena fl-2021. Bażat fuq dawk l-istimi l-kera li kien jirċievi sid il-kera kienet tkun total ta' <u>sitta u ħamsin elf, mija u sittin ewro</u> (€56,160) u mhux €61,382 kif qalet l-Ewwel Qorti. Ir-rikorrent akkwista l-fond b'kuntratt ippubblikat fit-12 ta' Mejju 2008 u fetaħ il-kawża fit-23 ta' Ġunju 2021, fatturi li ma ttieħdux inkonsiderazzjoni meta l-Ewwel Qorti bbażat il-kalkoli tagħha fuq is-somma ta' €61,382.

15. Fis-sentenza <u>Cauchi</u>[5] l-QEDB naqset tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. L-Ewwel Qorti ma semmietx xi raġuni speċifika għalfejn naqset 35% u mhux 30%.

16. L-intimata inkwilina xehdet[6] li l-appartament inkwistjoni huwa r-residenza fejn hija għexet ma' żewġha, illum mejjet, u trabba binhom.

---

[3] Fol. 9.
[4] Fol. 39.
[5] <u>**Cauchi *v.* Malta**</u> (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021.
[6] Fol. 33.

Spjegat ukoll li tgħix bil-pensjoni li tirċievi mingħand id-Dipartiment tas-Sigurtà Soċjali, m'għandhiex residenza oħra u m'għandha l-ebda investimenti jew kapital, ħlief ftit flus li rnexxielha tfaddal matul is-snin. Fatti li mhumiex kontestati u wisq inqas kontradetti. Jidher ukoll li llum il-ġurnata għandha iktar minn 70 sena.

17. Fis-sentenza **Cauchi v. Malta**, il-QEDB qalet:

> *"103. the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein)"*.

18. Mhuwiex kontestat li f'dan il-każ hemm l-għan soċjali. Il-QEDB qalet li l-istimi jistgħu jitnaqqsu *"by around 30% on the grounds of that legitimate aim".* Hu fatt li differenza ta' 5% mhijiex xi differenza kbira u hi materja ta' diskrezzjoni. Madankollu din il-Qorti hi tal-fehma li sabiex tinżamm uniformità fil-ħafna każijiet simili li qegħdin jiġu deċiżi mill-qrati, tibdil fil-persentaġġ għandu jsir biss għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari. Raġunijiet li ma jirriżultawx fil-każ in eżami.

19. Għalhekk tnaqqis ta' 30% u mbagħad ta' 20% skont kriterju ieħor tas-sentenza **Cauchi v. Malta**[7] jħalli bilanċ ta' madwar wieħed u tletin elf, erba' mija u ħamsin ewro (€31,450).

20. Trid titnaqqas ukoll il-kera li effettivament tħallset. Abbażi tal-valuri ddikjarati mir-rikorrent stess, *pro rata* fuq il-perjodu rilevanti għall-kumpens, din tammonta għal madwar sebat elef, mitejn u disgħin ewro (€7,290).[8] B'hekk jibqa' bilanċ ta' erbgħa u għoxrin elf, mija u sittin ewro (€24,160).

21. L-Ewwel Qorti naqset ukoll 10% għal *"maintenance/tiswijiet li inevitabilment huwa meqjus li saru fil-fond mill-inkwilina matul is-snin bejn l-2008 u l-2021".*

22. L-intimata xehdet li dejjem żammet il-fond f'kundizzjoni tajba. Però ma tatx tagħrif dwar x'sar, meta sar u spejjeż li setgħu saru. Dan apparti l-fatt li jekk għamlet xi manutenzjoni ordinarja, gawdiethom hi peress ilha s-snin tgħix fil-fond. Għalhekk il-Qorti hi tal-fehma li tnaqqis ieħor ta' 10% mhuwiex ġustifikat apparti li mhuwiex konformi mal-likwidazzjoni li tagħmel il-QEDB, u applikata minn din il-Qorti.

---

[7] *"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%".*

[8] Ara paragrafu 4 tal-affidavit tar-rikorrent li fih spjega kif żdiedet il-kera matul is-snin.

23. L-appellant jilmenta wkoll mill-kumpens non-pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti fis-somma ta' elfejn ewro (€2,000). Jippretendi minflok ħamest elef ewro (€5,000) bħala kumpens mhux pekunjarju.

24. Il-kumpens jirrelata għall-perjodu ta' tlettax-il (13) sena. Il-Qorti mhijiex konvinta li f'dan il-każ hemm ċirkustanzi li jiġġustifikaw tibdil fis-sentenza appellata, iktar u iktar meta tqis li kien akkwista l-fond b'titolu gratuwitu u kien biss f'Ġunju 2021 li fetaħ il-kawża.

25. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-kumpens totali li għandu jitħallas lir-rikorrent hu tlieta u għoxrin elf, erba' mija u sittin ewro (€23,460).

<u>Deċiżjoni</u>.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrent is-somma ta' tlieta u għoxrin elf, erba' mija u sittin ewro (€23,460). Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Peress li r-rikorrent kien qiegħed jippretendi s-somma ta' tnejn u tletin elf, erba' mija u wieħed u erbgħin ewro (€32,441) bħala kumpens l-ispejjeż

tal-appell jinqasmu inkwantu għal tliet kwarti (¾) a karigu tal-Avukat tal-Istat u kwart (¼) a karigu tar-rikorrent.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm