QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 13

Rikors numru 526/21/1 GM

Martin Bonnici, Peter Bonnici, Alexandra mart Richard Aquilina

v.

Avukat tal-Istat u Philip Fenech

1. L-Avukat tal-Istat appella minn dik il-parti tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tas-27 ta' Settembru, 2022, li biha kkundannatu jħallas lill-attur s-somma ta' mitejn tnejn u disgħin elf ewro (€292,000) kumpens pekunjarju u elf ewro (€1,000) kumpens non-pekunjarju, wara li ddikjarat li seħħ ksur tal-jedd fundamentali tal-attur protett taħt l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, bl-

applikazzjoni tal-Art. 12 tal-Kap. 158. Dan b'referenza għall-perjodu mis-sena 1994 sas-sena 2021.

2. Il-fatti prinċipali rilevanti għall-appell huma dawn:

i. L-atturi huma sidien tal-fond 100, Dingli Street, Sliema li wirtu mingħand ommhom mal-mewt tagħha fit-13 ta' Mejju, 2016.

ii. Fit-30 ta' Marzu, 1976, il-fond ingħata b'enfitewsi temporanja għal sbatax-il sena b'effett mill-1 ta' Marzu, 1977, lil missier il-konvenut Fenech. Iċ-ċens kien Lm120 fis-sena.

iii. L-enfitewsi temporanja skadiet fit-28 ta' Frar, 1994, u bis-saħħa tal-Art. 12(2) tal-Kap.158 Fenech baqa' jokkupa l-fond bħala inkwilin b'kera ta' mitejn u erbgħin Liri Maltin (Lm240) kull sena.

iv. Il-kirja baqgħet tiġġedded matul is-snin, u fit-18 ta' Awwissu, 2021, l-atturi fetħu l-kawża kostituzzjonali li fiha qegħdin jilmentaw li bl-applikazzjoni tal-Art. 12, partikolarment sub-inċiż (2) tal-Kap. 158, jingħata jedd ta' kirja indefinita lill-konvenut Fenech u jagħmilha impossibbli li jieħdu lura l-pussess ta' ħwejjiġhom. Għalhekk fetħu din il-kawża biex jiġi dikjarat li qiegħed jinkiser il-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond proprjetà tagħhom u sabiex il-Qorti tagħtihom rimedju.

v. Il-fond jikkonsisti f'dar antika mibnija li għandha bejt b'kejl ta' ċirka 94 metri kwadri. Fiha żewġ sulari u bejt u tinsab fi stat ħażin ta' manutenzjoni (ara rapport tal-perit tekniku inkarigat mill-Ewwel Qorti). Skont il-perit id-dar għandha valur arkitettoniku u peress li hi biswit blokk appartamenti b'ħajt tal-appoġġ espost ta' erba' sulari iktar għoli mid-dar, hu tal-fehma li *"dan il-fond tista' tiġi żviluppata sabiex tinkludi livelli oħra"*.

vi. Skont il-perit tekniku l-valur tal-fond f'Awwissu, 2021, kien ta' miljun u mitt elf ewro (€1,100,000). Il-perit tekniku qal li fl-istima kkunsidra wkoll il-fatt li l-fond għandu potenzjal ta' żvilupp kif spjegat hawn.

3. Għal dak li hu likwidazzjoni ta' kumpens l-Ewwel Qorti rraġunat hekk:

> *"Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €1,100,000. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1994 sa 2021 tela' minn €9,210 għal €35,200.*
>
> *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. 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-inċertezza dwar kemm il-proprjeta` kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti 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:

> *"12. Din il-Qorti kemm-il darba għamlitha ċara li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxew rimedju, m'huwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza John Pace v. Avukat tal-Istat et tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss fil-każ ta' kumpens non- pekunjarju."*

Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill- Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u 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 għal mitejn u tnejn u disgħin elf ewro (€292,000) għandha tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti.

Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il- Qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €1,000 li għandha tinqasam ugwalment bejn ir-rikorrenti".

4. B'rikors preżentat fis-7 ta' Ottubru 2022 l-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza tas-27 ta' Settembru 2022 u talab lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza appellata fis-sens li:

> *".... tħassarha fejn ikkunsidrat li l-leżjoni hija sas-sena 2021 u minflok issib li l-leżjoni kienet sa April 2018 u b'hekk tirriforma wkoll il-kumpens mogħti billi tirriduċi l-istess, bl-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell jitħallsu mir-rikorrenti appellati".*

5. L-aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa li l-Ewwel Qorti ddikjarat ksur tal-jedd fundamentali protett bl-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea sal-2021, meta fis-sena 2018

daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li bih sidien il-kera ngħataw il-jedd li jitolbu l-awment fil-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq.

6. Fit-2 ta' Novembru, 2022, wieġbu l-atturi u qalu li s-sentenza hi ġusta u timmerita konferma. Isostnu li fir-rigward tat-talba għall-awment fil-kera skont Art. 12B, kienu jgħaddu mill-inqas sentejn jekk mhux iktar minkejja li jitolbu l-awment fil-kera b'mod proviżorju, u dan peress li l-Bord ma jkunx jista' jagħti awment qabel ma jkun hemm rapport tal-perit tal-Bord.

7. Fis-7 ta' Frar, 2023, wieġeb il-konvenut Fenech u oġġezzjona għall-kap tal-ispejjeż. Argumenta li mhuwiex ċar jekk l-appell sarx ukoll fil-konfront tiegħu peress li hu tniżżel mal-lista tal-appellati għall-finijiet ta' notifika.

Konsiderazzjoni.

8. L-Ewwel Qorti illikwidat kumpens għall-perjodu mis-sena 1994 sas-sena 2021. L-atturi fetħu l-kawża fit-18 ta' Awwissu, 2021, meta allura kien daħal fis-seħħ diġà Art. 12B tal-Kap. 158. L-atturi ma lmentawx dwar l-Art. 12B tal-Kap. 158.

9. L-Art. 12B tal-Kap. 158 daħal fis-seħħ fl-1 ta' Awwissu, 2018, u ta l-jedd lil sidien il-kera li jitolbu l-awment tal-kera li ma jkunx iktar minn 2%

tal-valur liberu u frank tas-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulu jiġi ppreżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda.

10. Mill-1 ta' Awwissu, 2018, ma kien hemm xejn li jżomm lill-atturi milli jirrikorru għall-proċedura stabbilita fl-Art. 12B tal-Kap. 158. Din il-Qorti ripetutament qalet li minn dakinhar il-liġi bdiet toffri rimedju għar-reviżjoni tal-kera. L-argument li l-proċeduri kienu ser idumu xi sentejn jekk mhux iżjed, hu bla bażi ġialadarba mhux magħruf kemm kienu ser idumu. Apparti l-fatt li l-liġi tagħti l-jedd lil sid il-kera li jitlob awment pendente *lite*, ma jingħadx li l-Bord Li Jirregola l-Kera għandu jkollu rapport tal-periti tal-Bord sabiex jingħata dak l-awment. Inoltre, l-Art. 12B ma jipprovdix li l-awment għandu jingħata biss mid-data tas-sentenza li jagħti l-Bord Li Jirregola l-Kera.

11. Hu evidenti li l-Ewwel Qorti illikwidat il-kumpens pekunjarju bażat fuq l-istima li saret tal-valur lokatizju tal-fond bejn 1994 u 2021. Skont il-kalkoli li għamlet din il-Qorti t-total ta' kera bejn 1994 sa 2021 skont il-parir tal-perit tekniku kien ħames mija u tmienja u sebgħin elf u sebgħa u erbgħin ewro (€578,047). Imbagħad meta tapplika l-linji gwida ta' Cauchi v. Malta, l-ewwel jitnaqqas 30%[1] li jħalli bilanċ ta' erbgħa mija u erbat elef, sitt mija u tnejn u tletin ewro (€404,632). Minn dik is-somma jitnaqqas

[1] L-Ewwel Qorti semmiet ukoll tnaqqis ta' 35% u rreferiet għall-sentenza ta' din il-Qorti li kkonfermat sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla li fiha sar tnaqqis ta' 35% minħabba l-interess ġenerali.

20% oħra li jħalli bilanċ ta' tliet mija u tlieta u għoxrin elf, sebgħa mija u sitt ewro (€323,706). Minn dak il-bilanċ għandha titnaqqas il-kera li tħallset jew li suppost tħallset lil sidien il-kera. L-attur Peter Bonnici xehed li l-kera hi ħames mija u disgħa u ħamsin ewro (€559) fis-sena *"6.... u baqgħet titħallas hekk sal-ġurnata tal-lum"*. Ifisser total ta' ċirka sittax-il elf ewro (€16,000). Però f'dik iċ-ċifra m'hemmx l-awment li għalih kienu intitolati s-sidien kull ħmistax-il sena u mbagħad l-awment b'seħħ mill-1 ta' Jannar, 2010. Awment li kellu jsir fis-sena 2009. Il-kera suppost kellha tiżdied għal tmien mija u wieħed u għoxrin ewro u tmenin ċenteżmu(€821.80) b'seħħ mis-sena 2009. Imbagħad kellha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-Art. 13 tal-Kap. 158.

12. Madankollu jibqa' l-fatt li l-kumpens pekunjarju likwidat mill-Ewwel Qorti jinkludi kumpens għall-perjodu Awwissu 2018 sa Diċembru 2021, meta kif rajna ma kellux jingħata kumpens għal dak il-perjodu. Wara li l-Qorti qieset l-istima tal-kera għall-perjodu 1994 sa Lulju 2018, tapplika l-linji gwida ta' Cauchi v. Malta u l-kera li tħallset u li suppost tħallas, qiegħda tiffissa l-kumpens fl-ammont ta' mitejn u wieħed u erbgħin elf ewro (€241,000)[2]. Kumpens li jkopri l-perjodu mis-sena 1994 sa Lulju 2018.

[2] Kera totali bejn 1994 sa 31 ta' Lulju 2018 = €456,950 – 30% = €319,865 – 20% = €255,892 - €16,000 (bejn wieħed u ieħor total ta' kera li rċeviet jew li kienet intitolata għaliha matul il-perjodu rilevanti) = ċirka €241,000.

13. L-aħħar kumment li ser tagħmel il-Qorti hu dwar l-istima li għamel il-perit tekniku fuq il-valur tal-fond fis-suq, li però mhux ser ikollu konsegwenzi fuq l-eżitu tal-appell. Kif rajna fir-rapport, il-perit tekniku qal li kkunsidra wkoll l-iżvilupp potenzjali li jista' jsir fuq il-bejt tal-fond in kwistjoni. Din il-Qorti diġà kellha okkażjoni tosserva li għall-finijiet ta' dawn il-kawżi, l-istima ta' fond għandha tkun tal-fond kif inhu bħala dar ta' residenza u mhux żvilupp potenzjali li jista' jsir. Il-kirja hi ta' dar ta' residenza kif inhi. Sabiex Qorti tillikwida l-kumpens pekunjarju għandha bżonn tkun taf x'inhu l-valur ta' dik id-dar kif inhi u xejn iktar. L-iżvilupp potenzjali li jista' jsir hu irrilevanti għall-finijiet tal-eżerċizzju li jrid isir f'kawżi bħal din, ġialadarba jrid jiġi determinat il-kera fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni kif inhi. L-istima mhijiex issir għall-finijiet ta' bejgħ tal-fond. Sfortunatament din il-Qorti qiegħda ripetutament tara rapporti ta' periti tekniċi li fihom jingħad li l-istima tinkludi konsiderazzjoni tal-iżvilupp potenzjal li jista' jsir, u li ovvjament twassal biex il-valur tal-fond ikun ferm ogħla. Hu essenzjai li l-qrati ċivili li qegħdin jagħtu dawn it-tip ta' inkarigi, jiggwidaw lill-periti dwar x'hemm bżonn mingħandhom u jagħmluha ċara li l-istima tal-valur tal-fond għandha tkun tal-fond kif inhu u mhux ta' fond bi żvilupp potenzjali fih. Madankollu, peress li l-Avukat tal-Istat m'appellax dwar dan il-punt, il-Qorti ma tistax tnaqqas il-kumpens li llikwidat il-Qorti bażat fuq stima tal-valur tal-fond li tikkunsidra wkoll l-iżvilupp potenzjali li jista' jsir fis-sit in kwistjoni.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq, u tvarja s-sentenza appellata li ngħatat fis-27 ta' Settembru, 2022, fis-sens li l-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat għandu jkun ta' mitejn u wieħed u erbgħin elf ewro (€241,000) u mhux dak stabbilit mill-Ewwel Qorti. Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell a karigu tal-atturi, b'dan li l-konvenut Fenech għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tiegħu *stante* li hu ċar li l-appell kien limitat għal dik il-parti tas-sentenza dwar il-kumpens pekunjarju, u li ovvjament ma tikkonċernax lilu.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da