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 24

Rikors numru 743/21/1 LM

Agostina sive Ina Cini; Gemma Brownrigg; Carmelo sive Charles Grima; Angelo Grima; Alessandra Spiteri; Angela sive Gilian Gauci Borda; Carmelina Borg; Mary Anne sive Miriam Vella; Claude Grima; Anjelica Ellul; Simon Grima; Edward Grima Baldacchino; Vanessa Frazier u Gordon Grima Baldacchino

v.

L-Avukat tal-Istat;

u

Anthony Raggio u Doreen Raggio għal kull interess li jista' jkollhom

1. L-atturi appellaw mis-sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fl-1 ta' Frar, 2023, li biha kkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallashom, esklużi l-

atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri, is-somma ta' €25,211 kumpens pekunarju u €6,000 kumpens non-pekunarju, għall-ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif garantit b'Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fir-rigward tal-perjodu bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u 28 ta' Mejju, 2021. F'dan l-istadju l-kwistjoni hi limitata dwar jekk:

i. L-atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri għandhomx jedd jippretendu kumpens;

ii. Għandux jiżdied il-kumpens li stabbiliet l-Ewwel Qorti.

2. Il-kwistjoni titratta dwar kirja protetta taħt L-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) fir-rigward tal-fond numru 12, St Catherine Flats, appartament numru 3, Triq il-Palazz tal-Isqof, Vittoriosa, mikri lill-konvenuti Raggio u fir-rigward ta' liema titħallas kera ta' €211.50. L-appartament numru 3 qiegħed fit-tieni sular ta' blokk appartamenti li skont il-perit tekniku għandu 'l fuq minn 80 sena. Il-konvenut Raggio xehed li l-fond kien mikri lil martu fis-sena 1985 b'kera ta' Lm60 fis-sena, li żdiedet fl-2010 għal €185 fis-sena u baqgħet togħla kull tliet snin sa €211.50 fis-sena.

3. Għall-finijiet tal-appell tal-atturi l-parti rilevanti tad-*decide* tas-sentenza appellata taqra hekk:

> *"3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara li l-Kap. 69 kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż l-artikolu 3 tal-istess Kap. 69, u bl-emendi tal-Att X tal-2009, ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kollha għajr għar-rikorrenti Angelo Grima u Alessandra Spiteri, għat-tgawdija tal-fond kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u dan fir-rigward tal-perijodu li jibda fl-1 ta' Mejju, 1987 u jieqaf fit-28 ta' Mejju, 2021;*
>
> *4) Tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens pekunjarju lir-rikorrenti kollha solidalment bejniethom, għajr għar-rikorrenti Angelo Grima u Alessandra Spiteri, fis-somma ta' ħamsa u għoxrin elf mitejn u ħdax-il Euro (€25,211.00), flimkien ma' kumpens non-pekunjarju fis-somma ta' sitt elef Euro (€6,000.00), u dan ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 319, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament".*

4. B'rikors preżentat fis-17 ta' Frar, 2023, l-atturi appellaw mis-sentenza u talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar dik il-parti tas-sentenza:

> *".... in kwantu sabet illi ma ġewx vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti Angelo Grima u Alessandra Spiteri u konsegwentement tilqa' t-talbiet tal-istess fil-konfront tagħhom u fit-termini ta' dan l-appell. Konsegwentement timmodifika s-sentenza appellata versu l-kumpens hekk kif likwidat mill-ewwel qorti u tillikwida l-kumpens fis-somma mitluba jew f'dik is-somma oħra meqjusa opportuna minn din l-Onorabbli Qorti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati jew min minnhom".*

5. L-Avukat tal-Istat wieġeb fl-24 ta' Frar, 2021, filwaqt li l-konvenuti Raggio wieġbu fit-28 ta' Frar, 2023 u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

<u>L-ewwel aggravju</u>.

6. L-atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri jippretendu li l-Ewwel Qorti żbaljat meta ddeċidiet li ma kinux vittmi tal-ksur tal-jedd fundamentali. Isostnu li f'każ ta' użufrutt ir-relazzjoni hi bejn is-sid u l-użufruttwarju. Komplew li għalkemm hu l-użufruttwarju li għandu jedd jirċievi l-kera, ma jfissirx li min għandu n-nuda proprjetà ma sofriex leżjoni.

7. L-Ewwel Qorti rraġunat hekk:

> *"30. Iżda hawn il-Qorti tixtieq tirrileva li mir-rapport tan-Nutar Musumeci Macelli, jirriżulta li għalkemm ir-rikorrenti aħwa Angelo Grima u Alessandra Spiteri huma ko-proprjetarji tal-fond, Victoria Grima t-tieni mara ta' missierhom Alfred Grima li huwa l-aventi kawża tagħhom, għandha d-dritt tal- użufrutt fuq l-imsemmi fond. Dan ifisser li jekk il-fond inkera matul dan iż-żmien kollu sallum fis-suq ħieles, kellha tkun hi li tirċievi l-kera skont dak is-suq u mhux huma. Għalhekk f'dan l-istadju huma ma jistgħu jivvantaw l-ebda pretensjoni fir-rigward ta' ksur tad-drittijiet tal-proprjetà kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, iżda mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward ta' Victoria Grima. Konsegwentement l-imsemmija żewġ rikorrenti m'għandhom l- ebda dritt li jirċievu kumpens jew danni ta' kwalunkwe xorta f'dawn il- proċeduri, u għalhekk il-Qorti ser tnaqqas sehemhom ta' sest indiviż mill- kumpens pekunjarju dovut, sabiex b'hekk dan għandu jkun fl-ammont ta' €25,211.00".*

8. L-ilment tal-atturi fir-rikors promotur hu dwar il-kera baxxa li sidien il-kera huma ntitolati li jirċievu minħabba li l-kirja hi protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. Fil-fatt huma ppremettew li:

"4. Illi huwa stat ta' fatt illi d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 ta d-dritt lill-intimati Raggio li jibqgħu jgħixu fil-fond surriferit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera irriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli jkun dak skont ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-awtoritajiet governattivi. Dan irriżulta għal relazzjoni sforzata ta' sid u inkwilin għall-perjodu indefinit.

5.Illi b'dan il-mod ir-rikorrenti ġew mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta tagħhom mingħajr ma ġew mogħtija kumpens xieraq għat-teħid tal-pussess tal-istess fond. Għaldaqstant, ġew privati mill-proprjeta tagħhom bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem".

9. Peress li s-sehem tal-atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri hu soġġett għall-użufrutt favur it-tieni mara ta' missierhom (Victoria Grima), hi l-użufruttwarja biss li għandha jedd għall-kera. Għalhekk hi l-użufruttwarja li tista' tilmenta li l-kera hi baxxa għaliex hi biss għandha jedd għal dik il-kera. Għalhekk fl-aggravju tal-atturi l-Qorti ma ssib xejn li jista' jikkonvinċiha li r-raġunament tal-Ewwel Qorti kien żbaljat.

<u>It-tieni aggravju</u>.

10. F'dan l-aggravju l-atturi jilmentaw li l-kumpens pekunjarju kellu jkun iktar mis-somma stabbilita mill-Ewwel Qorti. F'dan ir-rigward għamlu referenza għas-sentenza tal-QEDB, <u>Cauchi v. Malta</u> tal-25 ta' Marzu, 2021. L-atturi jippretendu ħlas ta' €60,084 bħala kumpens pekunjarju.

11. Fit-tweġiba l-Avukat tal-Istat għamel referenza għal dik is-sentenza tal-QEDB u kompla:

> *"10.... l-esponent josserva li in kwantu gal kif il-kalkolu ta' Cauchi v Malta għandu jsir, mit-total stabbilit mill-perit irid ikun hemm tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%), mill-ammont li jifdal isir tnaqqis ta' mill-inqas għoxrin fil-mija (20%) u sussegwentement isir it-tnaqqis tal-kirjiet perċepiti. Dan jingħad għaliex fil-kalkoli tagħthom l-appellanti naqsu l-kirjiet perċepiti mill-ammont stabbilit mill-perit u għalhekk waslu għal kalkolu żbaljat"*.

12. L-Ewwel Qorti qalet hekk:

> *"29. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tletin elf mitejn tlieta u ħamsin euro (€30,253), u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' sitt elef euro (€6,000) pagabbli lir-rikorrenti, għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u tal-antekawża tagħhom"*.

13. L-ispjegazzjoni kif l-Ewwel Qorti waslet għal dak l-ammont jinsab ġo *footnote* bin-numru 17: *"Minn €107,293/3 naqqas €5,511 kera perċepita. B'kollox €30,253"*. L-Ewwel Qorti ma spjegatx għalfejn minn dik is-somma ħadet biss terz biex waslet għall-kumpens pekunjarju dovut lis-sidien il-kera.

14. Il-perit tekniku qal li *"l-valur preżent tas-suq, liberu u frank jammonta għal €265,000"* u bbaża l-istimi tal-valur tal-fond fil-perjodu rilevanti għal din il-kawża, fuq apprezzament annwu ta' 7%. Dan bażat fuq il-property *price index* ippubblikat mill-Bank Ċentrali. Skont il-perit tekniku il-valur lokatizju hu ta' 3.5% kull sena fuq il-valur tal-fond, matul il-

perjodu 1987 sal-2021. L-istimi tal-valur lokatizju li ta l-perit tekniku huma s-segwenti:

- 1987 sa 1991 €930 fis-sena;
- 1992 sa 1996 €1,304 fis-sena;
- 1997 sa 2001 €1,829 fis-sena;
- 2002 sa 2006 €2,565 fis-sena;
- 2007 sa 2011 €3,597 fis-sena;
- 2012 sa 2016 €5,045 fis-sena;
- 2017 sa 2020 €7,076 fis-sena;
- 2021 €9,275 għal sena.

15. Ħadd m'għamel eskussjoni lill-perit tekniku u lanqas ma tressqet opinjoni *ex parte* dwar il-valur lokatizju. Lanqas ma saru xi argumenti għalfejn il-kumpens pekunjarju m'għandux jiġi bbażat fuq dawk l-istimi.

16. Għalkemm fin-nota ta' sottomissjonijet l-Avukat tal-Istat argumenta li *"kwalsiasi leżjoni bdiet minn wara s-27 ta' Jannar 1990 u konsegwentement, il-kumpens irid jibda jiġi kkalkulat minn din id-data"*, m'appellax minn dik il-parti tas-sentenza li qalet li l-ksur beda fl-1 ta' Mejju 1987. Għalhekk dik il-parti tas-sentenza hi ġudikat.

17. A bażi tar-rapport tal-perit tekniku, l-Ewwel Qorti qalet li t-total ta' kera fis-suq miftuħ bejn l-1 ta' Mejju, 1987 u 28 ta' Mejju, 2021, hi ta' €107,293. Fil-*footnote* numru 15 tas-sentenza hemm il-kalkoli li saru mill-Ewwel Qorti sabiex waslet għal dik is-somma, u dan a bażi tal-istimi tal-perit tekniku. Mill-verifiki li għamlet il-Qorti jidher li l-kalkoli li għamlet l-Ewwel Qorti huma korretti.

18. F'appelli ta' din ix-xorta fejn il-kwistjoni prinċipali tkun il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti, u li sfortunatament qegħdin jieħdu ħafna mill-ħin ta' din il-Qorti, il-Qorti *ad nauseam* ilha tagħmel il-kalkolu tal-kumpens pekunjarju a bażi tal-linji gwida li ngħataw mill-QEDB fis-sentenza <u>Cauchi v. Malta</u>.

19. Jekk wieħed kellu jibbażża l-kalkolu tal-kumpens pekunjarju fuq l-istimi tal-perit tekniku, l-ewwel irid jitnaqqas 30% minħabba l-interess ġenerali fil-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-inkwilin (€107,293 – 30% = €75,105).

20. Mill-bilanċ jitnaqqas 20% oħra minħabba l-inċertezza dwar kemm il-fond kien ser ikun mikri għall-perjodu kollu (€75,105 – 20% = €60,084).

21. Fl-aħħarnett titnaqqas is-somma ta’ €5,511 li hu l-kera li rċevew jew kellhom jirċievu matul il-perjodu in kwistjoni. Total ta’ €54,573. B’dan li mit-total għandha titnaqqas 1/6 li hu s-sehem fil-proprjetà tal-atturi Alessandra Spiteri u Angelo aħwa Grima. Li jfisser €54,573 - €9,096 = <u>€45,477</u>.

22. Għal dak li hu kumpens non-pekunjarju ta’ €6,000, il-Qorti ma ssib l-ebda raġuni li tista’ tiġġustifika żieda meħud in konsiderazzjoni:

i. Li l-kirja lill-konvenuti Raggio saret fis-snin tmenin u l-jedd ta’ kumpens ingħata mis-sena 1987;

ii. Il-kumpens non-pekunjarju ma jingħatax għall-perjodu li matulu l-awturi tal-atturi kienu s-sidien.

iii. L-atturi Alessandra Spiteri u Angelo aħwa Grima m’għandhomx jedd għall-kumpens pekunjarju u s-sehem li għandu kull wieħed mill-atturi hu żgħir.

iv. Sentenzi oħra li ngħataw minn din il-Qorti f’każijiet ta’ din ix-xorta.

<u>It-tielet aggravju.</u>

23. L-atturi jsostnu li ma għandhom ibagħtu l-ebda spejjeż ġudizzjarji nkluż ukoll l-ispejjeż tar-rapport tal-perit tekniku.

24. L-Ewwel Qorti ordnat li l-ispejjeż għandhom jitħallsu in kwantu għal 1/6 mir-rikorrenti u l-kumplament mill-Avukat tal-Istat.

25. Din il-Qorti hi tal-fehma li l-ispejjeż tal-perizja (€2,123) għandu jagħmel tajjeb għalihom l-Avukat tal-Istat ġialadarba l-Ewwel Qorti kkonkludiet li kien hemm leżjoni tad-drittijiet fundamentali ta' sidien il-kera. In-nomina ta' perit tekniku kienet meħtieġa sabiex jiġi likwidat il-kumpens pekunjarju. Min-naħa l-oħra l-kumplament tal-ispejjeż l-oħra setgħu jinqasmu kif ordnat l-Ewwel Qorti, ġialadarba kien deċiż li tnejn mill-atturi, li għandhom 1/6 sehem indiviż fil-fond, ma kinux vittmi ta' ksur tal-jedd fundamentali protett taħt Art. 1 tal-Ewwel Protokoll.

<u>Deċiżjoni</u>.

Għar-raġunijiet li ngħataw hawn fuq tilqa' l-appell tal-atturi biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata biss fis-sens li:

1. Il-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lill-atturi, esklużi l-atturi Alessandra Spiteri u Angelo aħwa Grima, hu ħamsa u erbgħin elf, erba' mija u sebgħa u sebgħin ewro (€45,477).

2. L-ispejjeż tal-perizja huma kollha a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu għal ¼ a karigu tal-atturi u ¾ a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da