QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Ottubru, 2023.

Numru 12

Rikors numru 296/20/1 ISB

Maria Ann Debono, Josephine Bonello, Antonia *sive* Tanya Spiteri, u Mario Camilleri

v.

Avukat tal-Istat,

Mario Debattista u Rita Debattista

1. Ir-rikorrenti appellaw, u l-intimat Avukat tal-Istat ressaq appell inċidentali minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Settembru 2022, li sabet illi, il-kirja tal-fond dekontrollat bl-indirizz *84, Jonel, Flat 2, Triq Santa Marija, Birkirkara* favur l-intimati Mario u Rita konjuġi Debattista, kif protetta bl-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["il-Kap. 158"], għall-perjodu bejn Mejju tas-sena 2001 sal-31 ta' Lulju 2018 kienet tikser il-jedd fundamentali tar-rikorrenti mħares bl-Artikolu 1

tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] u bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"], u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens ta' tlettax-il elf, erba' mija u tmienja u sittin Ewro u sitta u erbgħin ċenteżmu (€13,468.46) danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. Kemm l-appell tar-rikorrenti u kif ukoll l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat jitrattaw il-likwidazzjoni tal-kumpens.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn:

3.1. Ir-rikorrenti huma lkoll aħwa tal-intimata inkwilina Rita Debattista li tirrisjedi flimkien ma' żewġha, l-intimat l-ieħor, fil-fond oġġett tal-kawża;

3.2. Il-fond kien proprjetà tal-ġenituri tagħhom, Giovanni (ukoll magħruf bħala John) u Elena *sive* Helen Camilleri;

3.3. Kien fi Frar tal-1979 li John Camilleri ta b'kera lil bintu Rita Debattista u lil żewġha l-fond b'kera ta' sittin Lira Maltin fis-sena (Lm60.00)[1];

3.4. Fis-7 ta' Marzu 1979, il-*Land Valuation Office* laqa' applikazzjoni tas-sid sabiex il-fond ikun reġistrat bħala dar ta' abitazzjoni dekontrollat b'seħħ minn dakinhar.[2] Jirriżulta li l-fond kien proprjetà tal-ġenituri tar-rikorrenti u l-intimata Debattista;

3.5. Minn April tas-sena 1980, l-intimati Debattista bdew iħallsu bil-quddiem kera ta' Lm125 fis-sena, ekwivalenti għal €291[3];

3.6. John Camilleri miet fit-8 ta' Mejju 2001[4] u ħalla: (i) l-użu u l-użufrutt tal-ġid tiegħu kollu lil martu Helen; (ii) prelegat lir-rikorrenti Josephine armla Bonello ta' sehmu (in-nofs) tal-appartament sottostanti għall-fond oġġett tal-kawża; u (iii) lill-ħames uliedu bħala eredi tiegħu[5];

3.7. Helen Camilleri mietet fl-24 ta' Diċembru 2016[6]. Apparti prelegat lir-rikorrenti Josephine armla Bonello ta' sehem ta' nofs tal-

[1] Fol. 9
[2] Fol. 8
[3] Fol. 10 *et seq*.
[4] Fol. 30
[5] Fol. 32 u 33 *et seq*
[6] Fol. 31

appartament sottostanti l-fond oġġett tal-kawża, wirtuha fi kwoti ugwali l-ħames uliedha[7];

3.8. Mis-16 ta' Marzu 2020 l-intimati konjuġi Debattista bdew iħallsu €302 fis-sena bħala kera bil-quddiem, l-aħħar pagament ikun dak tas-26 ta' Novembru 2020 għas-sena 2021[8].

4. Fl-14 ta' Diċembru 2020 ir-rikorrenti fetħu l-kawża u ilmentaw li ġarrbu ksur tad-dritt fundamentali kif protett bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għaliex, kieku ma daħlux fis-seħħ id-dispożizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 fil-21 ta' Ġunju 1979, missierhom kien ikun jista' jittermina l-kirja li ta lil bintu u lil żewġha. Iżidu li l-kera setgħet togħla biss sa massimu tad-doppju kull ħmistax-il sena bi ksur tad-drittijiet fundamentali tal-ġenituri tagħhom u sussegwentement tagħhom. Għalhekk qalu li hu dovut lilhom kumpens mill-1 ta' Frar 1980 sal-ġurnata li fiha fetħu l-kawża, b'riżerva għal kull azzjoni dwar l-Att XXVII tal-2018. Għalhekk talbu lill-Qorti sabiex:

> *"(I)* ***Tiddikjara u Tiddeciedi*** *illi fil-konfront tar-rikorrenti bl-operazzjoni a' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qieghed jinghata dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Debattista għall-fond 84, Jonel, Flat 2, Triq Santa Marija, Birkirkara u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom minkejja ftehim espress, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-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*

[7] Fol. 40
[8] Fol. 29

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-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-ligijiet vigenti, talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini stante illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas 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 mill-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament."*

5. Permezz ta' risposta ppreżentata fis-7 ta' Jannar 2021 l-Avukat tal-Istat wieġeb illi r-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw li ġarrbu xi ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom għal dawk il-perjodi li ma kinux propjetarji tal-fond oġġett għall-kirja u f'kull każ lanqas ma jista' jinstab ksur wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Filwaqt li ċaħad kull allegat ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, dwar ir-rimedju mitlub wieġeb illi:

"F'kull każ, u strettament bla ħsara għal dak premess, jekk din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li seħħ il-ksur kif allegat u bħala rimedju jidrilha li r-rikorrenti għandhom jingħataw xi kumpens jew danni, il-kumpens jew danni ma jistgħu qatt ikun mogħtija kif mitlub fi premessa XXV tar-rikors kostituzzjonali u ċioè għal perjodu mill-1 ta' Frar 1980 sal-preżentata tar-rikors in mertu. Mingħajr preġudizzju għall-fatt li r-rikorrenti ma setgħu qatt ġarrbu ksur tad-drittijiet propjetarji tagħhom qabel ma saru propjetarji tal-fond soġġett għall-kirja in mertu, f'kull każ, mill-atti u propju minn 'Dok E' anness mar-rikors promotur jidher kif sal-24 ta' Diċembru 2016 u ċioè sal-mewt ta' ommhom Elena sive Helen Camilleri, ir-rikorrenti ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kirja mingħand l-intimati Debattista stante li minn kif jidher mit-tieni artikolu tat-testment unica charta, is-superstiti Helen Camilleri gawdiet sa mewtha mill-jedd tal-użufrutt fuq il-beni kollha li kellu żewġha

> *Giovanni sive John Camilleri, inkluż fuq in-nofs sehem indiviż tal-fond soġġett għall-kirja in kwestjoni"*

6. L-inkwilini intimati ma ppreżentawx tweġiba minkejja li kienu notifikati bl-atti tal-kawża[9].

7. B' sentenza mogħtija fis-26 ta' Settembru 2022 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"**GĦALDAQSTANT**, għal dawn ir-ragunijiet u l-konsiderazzjonijiet hawn fuq magħmula, din il-Qorti qegħda taqta' u tiddeċiedi billi, filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat konformament ma' dak hawn fuq deċiż:*
>
> *1) **Tichad** l-ewwel talba rikorrenti.*
>
> *2) **Tilqa` t-tieni talba u tiddikjara** li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-kondizzjonijiet imposti mill-artikolu 5 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, bid-disposizzjonijiet tal-Att X tal-2009, u tal-liġijiet viġenti, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, b'dan illi għar-ragunijiet hawn fuq premessi u spjegati, qed jigi ċċarat illi l-vjolazzjoni hawn deċiża u dikjarata seħħet fil-perjodu minn Mejju tas-sena 2001 sal-31 ta' Lulju 2018.*
>
> *3) **Tilqa' t-tielet talba u tillikwida** d-danni pekunjarji fis-somma ta' **għaxart' elef, disa' mija u tmienja u sittin Euro u sitta u erbghin ċenteżmu (€10,968.46)** u d-danni non-pekunajarji fis-somma ta' **elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)**.*
>
> *4) **Tilqa' r-raba` talba u tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **tlettax -il elf, erba' mija u tmienja u sittin Ewro u sitta u erbghin ċenteżmu (€13,468.46)** rappreżentanti danni pekunjarji u non-pekunjarji kif fuq likwidati hawn fuq.*
>
> *Għal dak hawn fuq deċiz u sollevat, il-Qorti tordna illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fl-intier tagħhom mill-intimat Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tal-Perit nominat li għandhom jitħallsu in kwantu ghal 50% mir-rikorrenti u 50% mill-intimat Avukat tal-Istat."*

[9] Fol. 53

8. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq s-segwenti konsiderazzjonijiet:

> *"Fil-każ odjern, kif ben dett mill-Avukat tal-Istat fis-sottomissjonijiet tiegħu, jirriżulta li l-antekawża tar-rikorrenti, u ċioe`, il-ġenituri tagħhom, qatt ma' urew ir-rieda jew ix-xewqa li b'xi mod riedu jitterminaw il-kirja fuq il-fond de quo, anzi huwa evidenti mix-xhieda kemm tal-intimata Rita Debattista u kemm tar-rikorrenti Mario Camilleri li kellhom pjaċir bil-fatt li l-intimata Debattista, li kienet binthom, tirrisjedi f'dak il-post bil-kera iffissata mill-istess missier il-kontendenti. Għalhekk ċertament li ma jistax jingħad li r-raġuni għaliex l-kirja lill-intimati Debattista baqgħet viġenti sal-mewt tal-ġenituri tar-rikorrenti kienet minħabba li kienu kostretti jagħmlu dan minħabba l-provvediment tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta – imma, l-Qorti hija konvinta mill-provi illi ghandha quddiemha illi sal-mewt tal-genituri tal-kontendenti, il-kirja kienet u baqghet vigenti ghaliex hekk kienet ix-xewqa tal-partijiet fir-relazzjoni lokatizja, mhux lanqas tas-sidien genituri tal-kontendenti.*
>
> *Anzi jirriżulta li minkejja l-ewwel talba tagħhom, meta r-rikorrenti Mario Camilleri ġie mistoqsi jekk hu u ħutu qattx talbu lir-rikorrenti l-pussess lura tal-fond de quo, hu wieġeb fin-negattiv u qal li qatt ma kienet l-intenzjoni tagħhom li jkeċċuhom.*
>
> *Għaldaqstant, din il-Qorti ma tistax tqis li l-antekawża tar-rikorrenti b'xi mod soffrew preġudizzju għax mill-provi, li mhux talli ma ġewx kontradetti, talli ġew ikkonfermati, jidher b'mod ċar u inekwivoku li fil-ħajja tal-genituri kienet ix-xewqa tagħhom li l-intimati Debattista jokkupaw il-fond de quo b'titolu ta' kera.*
>
> *L-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu jispjega li jekk kemm -il darba tinstab li hemm leżjoni, din għandha tapplika mill-24 ta' Diċembru 2016, u ċioe` wara l-mewt ta' omm ir-rikorrenti, is-superstita' fost il-genituri. Jsostni li la darba omm ir-rikorrenti kienet l-użufruttwarja ta' missierhom kienet hi li tiddeċiedi dwar għandux jinkera l-fond u lil min.*
>
> *Il-Qorti tosserva li din is-sottomissjoni hija kemmxejn kontradittorja u dana minħabba l-fatt li l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat hija fis-sens li jekk kemm -il darba r-rikorrenti għandhom jieħdu kumpens, dan għandu jkun għaż-żmien minn meta saru sidien. Huwa ben fatt li dakinhar li miet missier ir-rikorrenti, ossia f'Mejju 2001, l-istess rikorrenti bħala l-eredi universali tiegħu saru s-sidien tal-patrimonju tiegħu. L-użufrutt a favur l-omm kien biss ostaklu ieħor fil-godiment tal-oġġett mis-sid assolut.*

Għalhekk din il-Qorti ma taqbilx mat-teżi tal-Avukat tal-Istat li r-rikorrenti ma setgħux ġarrbu ksur tal-jeddijiet fondamentali bejn il-mewt ta' missierhom fl-2001 u dik ta' ommhom fl-2016, iżda jekk kemm-il darba issib li hemm ksur tal-jeddijiet fondamentali u jeħtieġ jiġi likwidat kumpens, dan għandu jirrifletti s-sehem tar-rikorrenti fil-propjeta`.

Oltre` minn hekk, il-Qorti tosserva wkoll li s-sehem ta' wieħed minn ħamsa (1/5) mill-propjeta` tappartjeni lill-intimata Rita Debattista li ċertament li ma ġarrbitx ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha u għalhekk għal fini ta' kumpens, jekk kemm -il darba ikun hemm il-ħtieġa li dan jiġi likwidat, dan is-sehem ser ikun qieghed jigi ikkunsidrat bhala eskluż.

L-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tittratta ukoll l-konsiderazzjoni li trid tingħata lill-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u ċioe` l-emendi li ġew introdotti fl-2018 fir-rigward tal-kirjiet in kwistjoni qabel ma` l-Qorti tkun tista` tiddeċiedi dwar allegat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, filwaqt li t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat tirrigwarda l-inproponibilita' tal-ewwel talba tar-rikorrenti stante li mhuwiex minnu li huwa impossibli li jieħdu lura l-pussess tal-propjeta de quo.

...

Il-Qorti tqis illi dwar dan l-punt gja hemm diversi pronunzjamenti tal-Qrati tagħna – fis-sens illi l-Qrati ikkonsidraw li b'dawn l-emendi, is-sid ingħata d-dritt li jmur quddiem il-Bord tal-Kera, jitlob awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi t-tnejn fil-mija (2%) tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, u jaħsbu wkoll sabiex fi-bidu tal-proċeduri isir t-test tal-mezzi tal-inkwilin. Għalhekk jidher li l-ħsieb tal-leġislatur wara dawn l-emendi kien sabiex s-sidien jingħataw id-dritt li jitolbu awment fl-ammont tal-kera, u jekk huwa difficli għall-inkwilin li jħallas tali kera, huwa jingħata żmien sabiex jivvaka mill-proprjeta`.

...

Għaldaqstant din il-Qorti sejra tghaddi biex tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrenti u tilqa` l-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u għalhekk kwalsiasi likwidazzjoni illi għad trid tiġi magħmula u mahduma jekk ikun il-każ, ser issir għall-perjodu mit-8 ta' Mejju 2001 (għas-sehem relattiv tar-rikorrenti min-nofs indiviż) u mill-24 ta' Diċembru 2016 (għas-sehem relattiv tar-rikorrenti għall-propjeta de quo fl-intier tagħha) sal-31 ta' Lulju 2018.

...

Illi għalkemm f'gurisprudenza mhux daqshekk riċenti, il-Qrati tagħna kienu jikkonsidraw li fil-każijiet applikabli lill-Kapitolu 158, l-Artikolu 37

tal-Kostituzzjoni ma kienx japplika, jidher li issa l-qrati tagħna ħadu direzzjoni differenti ...

Għaldaqstant, din il-Qorti, filwaqt li hi konxja tal-ġuriprudenza indikata mill-Avukat Ġenerali li tgħid li l-kontroll ta' użu u tgawdija ta' proprjetà huwa eżenti mill-applikazzjoni tal-Artikolu 37(1) tal-Kostituzzjoni, hi tal-fehma li f'dan il-każ non si tratta sempliċement ta' kontroll ta' użu iżda si tratta ta' teħid ta' interess fi proprjetà u għalhekk jaqa' fil-protezzjoni tal-artikolu kostituzzjonali fuq ċitat.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra ssewgi dan il-ħsieb ukoll u għalhekk ser tiċħad din it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat għar-raġunijiet hawn fuq spjegati.

...

Fit-tieni talba tagħhom, ir-rikorrenti qegħdin jitlobu kumpens u hlas ta' danni li jridu jigu likwidati mill-Qorti stante illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-propjeta` de quo u dan bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja, meta ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini fir-rigward tal-kera giusta mhallsa jew li jmessha thallset.

...

Din il-Qorti m'għandix x'iżżid ma' dan ikkwotat ħlief illi tagħmlu tagħha għal finijiet ta' din id-deċiżjoni ukoll.

Għaldaqstant, din il-Qorti sejra <u>tilqa` t-tieni talba tar-rikorrenti</u> iżda limititament għall-perjodu mil-mewt ta' missier ir-rikorrenti fit-8 ta' Mejju 2001 (għas-sehem relattiv tar-rikorrenti min-nofs indiviż) u mill-mewt t'omm ir-rikorrenti fl-24 ta' Diċembru 2016 (għas-sehem relattiv tar-rikorrenti għall-propjeta` de quo fl-intier tagħha) sal-31 ta' Lulju 2018.

...

Illi mill-provi jirriżulta li l-kera annwali tal-fond fiz-zmien illi nbdiet din il-kawza kienet tammonta għal tliet mija u żewġ Ewro (€302) fis-sena jew €25.16 fix-xahar.

Illi għalhekk, a bażi ta' dawn il-valuri u konsiderazzjonijiet, qed jitqies illi l-inkwilini hallsu kera għall-perjodu hawn fuq deciż, igifieri minn Mejju 2001 sa' Lulju 2018, is-somma ta' ħamest elef, mija erba' u tmenin Ewro u tlieta u tletin centezmu (€5,184.33)[10].

[10] €302 x (8 xhur 2001) + (192 xahar 2002 sa 2017) + (6 xhur 2018) ghal total ta' 206 xahar. Allura 302/12*206 = €5184.33

Minn naħa l-oħra, il-valur lokatizzju fis-suq kien ferm iktar, kif stabbilit mill-Perit Tekniku u hawn fuq kkostatat.

2001 sa 2004 €1974 fis-sena €7,238 ta' erba' snin neqsin[11]

2005 sa 2009 €2580 fis-sena €12,900 ta' ħames snin

2010 sa 2014 €3372 fis-sena €16,860 ta' ħames snin

2015 sa 2018 €4407 fis-sena €15,424.50 (sa Gunju 2018)[12]

Minn naħa l-oħra, bir-rati tas-suq u għall-istess perjodu, il-propjeta` fl-intier tagħha kellha l-potenzjal tipperċepixxi l-ammont ta' tnejn u ħamsin elf, erba' mija u tnejn u erbghin Ewro u ħamsin centezmu (€52,442.5) f'kera, maqsum, ghal finijiet ta' komputazzjonijiet maghmula aktar l-isfel, in kwantu ghal .

Dan huwa almenu għaxar darbiet aktar minn dak perċepit u għalhekk għall-Qorti huwa ***ċar l-isproporzjon u dan għandu jitqies wieħed sostanzjali*** *fiċ-ċirkostanzi kollha tal-kaz.*

...

Għalhekk, ibbażat fuq dan kollu premess u hawn fuq konsiderat u stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva, skont il-valur fuq is-suq, huwa ta' tnejn u ħamsin elf, ħames mija u erbgħa u sittin Ewro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€52,564.75), għar-raġunijiet fuq stabbiliti u determinati, il-Qorti tqis illi dan l-ammont għandu jitnaqqas kif ġej:

- *L-ammont ta' kera dovuta minn Mejju tas-sena 2001 sal-aħħar ta' Diċembru tas-sena 2016, skont il-valur tas-suq, jammonta għal ħamsa u erbgħin elf, tmien mija u tnax il-Ewro (€45,812) – sehem ir-rikorrenti kien dak ta' erbgħa minn għaxra (4/10) u għalhekk l-ammont ta' kera dovuta lir-rikorrenti għall-imsemmi perjodu jammonta għal tmintax -il elf tlett mija u erbgha u għoxrin Ewro u tmenin centezmu (€18,324.80);*

- *L-ammont ta' kera dovuta minn Jannar tas-sena 2017 sal-aħħar ta' Lulju 2018 skont il-valur tas-suq jammonta għal sitt elef, sitt mija u ghaxar Ewro u hamsin centezmu (€6,610.50) – sehem ir-rikorrenti kien dak ta' tmienja minn għaxra (8/10) u għalhekk l-ammont ta' kera dovuta għall-imsemmi perjodu jammonta għal ħamest elef, mitejn u tmienja u tmenin Ewro u erbghin centezmu (€5,288.40).*

[11] Imnaqqas il-perjodu minn Jannar sa April 2001
[12] Imnaqqas il-perjodu minn Awwissu sa Diċembru 2018

Stabbilit għalhekk illi t-total ta' kera komplessiva skont il-valur fuq is-suq u skont is-sehem rispettiv tar-rikorrenti jammonta għas-somma ta' tlieta u għoxrin elf, sitt mija u tlettax -il Euro u ghoxrin centezmu (€23,613.20).

Stabbilit ukoll, għar-raġunijiet hawn fuq msemmija, illi dan l-ammont, għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%), l-ammont jitnaqqas għalhekk għal sittax -il elf, hames mija u disa' u ghoxrin Ewro u erba' u ghoxrin centezmu (€16,529.24), u in segwitu għal tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) kif fuq spjegat, l-ammont finali dovut jkun dak ta' tlettax -il elf, mitejn u tlieta u ghoxrin Euro u disa' u tletin centezmu (€13,223.39). Finalment irid jitnaqqas l-ammont ta' kera perċepit kif fuq stabbilit għall-perjodu rilevanti, ossia, is-somma ta' elfejn, mitejn u erba' u hamsin Ewro u tlieta u disghin ċenteżmu (€2,254.93)[13] – u dan iħalli bilanċ nett ta' ***għaxart' elef, disa' mija u tmienja u sittin Euro u sitta u erbghin ċenteżmu (€10,968.46)****.*

Għalhekk, din il-Qorti qed ***tilliwida l-ammont ta' kumpens dovut*** *fl-ammont ta'* ***għaxart' elef, disa' mija u tmienja u sittin Euro u sitta u erbghin ċenteżmu (€10,968.46)****.*

In kwantu għal dak li għandu x'jaqsam ma' ***danni non-pekunjarji****, din il-Qorti se tibqa' mal-linja uniformi li qegħda tiġi addotata minn dawn l-Qrati u tillikwida s-somma ta'* ***elfejn u ħames mitt Euro (€2,500)****."*

<u>L-Appell</u>

9. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fis-6 ta' Ottubru 2022 u talbu lil din il-Qorti <u>tvarja</u> s-sentenza appellata billi:

"tikkonfermaha in kwantu li laqgħat it-tieni u t-tielet talba, u ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati l-oħra, u tikkonfermaha wkoll fejn laqgħat it-talbiet attriċi, b' dan illi għadna tirriformaha in kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni billi dawn għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' €40,651.50, in kwantu għall-kumpens pekunjarju oltre danni morali fl-ammont ta' €15,000, globalment ammontanti għal €55,651.50, oltre illi l-ispejjeż kollha tal-kawża għandhom jiġu akkolti lill-intimat appellat Avukat tal-Istat, inkluż dawk tal-perizja teknika.

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

---

[13] 4/5 of ½ for 2001 (302/12*8) + 2002 sa 2016 (302*15) + 4/5 of 2017 sa nofs 2018 (302/12*18)

10. Permezz ta' risposta ppreżentata fis-27 ta' Ottubru 2022 l-intimat Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud, u li s-sentenza appellata għandha tiġi mibdula limitatament *in linea* mal-appell inċidentali tiegħu.

11. Flimkien mat-tweġiba tiegħu għall-appell tar-rikorrenti, l-intimat Avukat tal-Istat ressaq appell inċidentali fejn talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza billi:

> *"tħassarha fejn l-Ewwel Onorabbli Qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens, bħala danni pekunarji fl-ammont ta' €10,968.46 u minflok tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas is-somma ta' €3,831.33 minflok, bl-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell jitħallsu mir-rikorrenti."*[14]

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

Il-Kumpens Pekunjarju

12. L-aggravju tar-rikorrenti hu li fir-rigward tal-kumpens pekunjarju:

> *"ma ġiex segwit l-insenjament ta' Cauchi vs Malta deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021, u s-sentenzi Case of Attard and Others vs Malta (Application 19853/20) deċiża fit-22 ta' Settembru 2022, u l-Case of Pace vs Malta (Application No. 53545/19), deċiża fid-29 ta' Settembru 2022, u case of Grima vs Malta (Application No. 38660/20) deċiża fit-22 ta' Settembru 2022."*

13. Ir-rikorrenti jfissru dan l-ilment billi jgħidu li mill-1980 sal-2020 it-telf attwali soffert minħabba l-operat tal-Kap. 158 kien dak ta' <u>€81,303</u>

[14] L-Avukat tal-Istat m'appellax dwar il-każ tal-ispejjeż fis-sentenza appellata.

(€88,563 *rental value* stmat mill-perit tekniku mnaqqsa l-kera effettivament imħallsa fis-somma ta' €7,260). Jgħidu li minn dik is-somma jrid imbagħad jitnaqqas 30% minħabba l-għan soċjali u 20% ulterjuri minħabba l-inċertezza li proprjetà kienet se tinkera għall-perjodu kollu, skont Cauchi v. Malta. B'hekk, jaslu għall-figura ta' €40,651.50 li skonthom hija dovuta lilhom *in linea* ta' danni pekunarji. F'pagna 10 tal-appell qalu illi l-ġenituri qatt ma ppretendew illi binthom u żewġha jibqgħu jgħixu fil-post għal dejjem, imma riedu jgħinuhom fil-bidu taż-żwieġ tagħhom sakemm isibu post fejn jixtru jew jikru għax il-ġenituri qatt ma riedu jagħmlu distinzjoni bejn uliedhom u ma kellhomx il-mezzi finanzjarji biex jagħtu dar lil kull wieħed u waħda minnhom. Għalhekk l-Ewwel Qorti ma kinitx korretta meta '*llikwidat id-dannu limitatament għall-perjodu mill-mewt ta' missier ir-rikorrenti fit-8 ta' Mejju 2001 għas-sehem ta' nofs indiviż, u mill-mewt ta' omm ir-rikorrenti fl-24 ta' Diċembru 2016, sal-31 ta' Lulju 2018."* Fuq dan il-punt ir-rikorrenti għamlu referenza għall-ġurisprudenza fis-sens illi l-werrieta għandhom jedd għad-danni patrimonjali minħabba ksur ravviżat fil-perjodu meta s-sid/sidien kien/u l-aventi kawża tagħhom.

14. Min-naħa l-oħra, fl-appell inċidentali tiegħu l-Avukat tal-Istat jikkontendi illi, kuntrarjament għal dak deċiż mill-Ewwel Qorti, ir-rikorrenti m'għandhomx jingħataw kumpens għall-perjodu qabel l-24 ta' Diċembru 2016 (data tal-mewt ta' ommhom). Dan billi, wara l-mewt ta' missierhom, ommhom wirtet l-użufrutt tal-beni tiegħu u għalhekk ir-rikorrenti ma

kellhom ebda jedd għall-kera meta ommhom kienet għada ħajja. Iżid jgħid li din tal-aħħar kienet kuntenta illi bintha l-intimata u żewġha kienu qed jgħixu fil-fond in kwistjoni.

15. Il-kumpens pekunjarju stabbilit mill-Ewwel Qorti fl-ammont ta' €10,968.46 hu r-rimedju mogħti mill-Ewwel Qorti għaliex l-Art. 5 tal-Kap. 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u l-Att X tal-2009, ma żammewx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini matul il-perjodu Mejju 2001 sal-31 ta' Lulju 2018.

16. L-Ewwel Qorti ċaħdet it-talbiet tar-rikorrenti għall-perjodu qabel it-8 ta' Mejju 2001 għaliex ikkonkludiet illi kien evidenti li l-ġenituri tar-rikorrenti u l-intimata kellhom pjaċir bil-fatt li binthom l-intimata u żewġha jirrisjedu f'dak il-post bil-kera iffissata mill-istess missier il-kontendenti, aħwa Camilleri. Fi kliem ieħor, dehrilha li r-raġuni għaliex l-kirja lill-intimati Debattista baqgħet viġenti sal-mewt tal-ġenituri tal-istess kontendenti aħwa Camilleri ma kinitx minħabba l-operat tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta, iżda għaliex hekk kienet ix-xewqa tal-partijiet fir-relazzjoni lokatizja, mhux lanqas tas-sidien ġenituri tal-kontendenti.

17. Il-Qorti tqis illi meta fl-1979 il-ġenituri krew il-fond lil binthom u lil żewġha fl-1979, il-kera pattwita fis-somma ta' sittin lira Maltin (Lm60) ma kinitx waħda sempliċement nominali. Dan aktar u aktar fil-kuntest tal-fatt li dak iż-żmien il-fond kien għadu fi stat ta' ġebel u saqaf u l-intendiment

kien li jkunu l-intimati Debattista li jħallsu għall-*finishes* kollha sabiex irenduh abitabbli.

18. Fl-istess ħin, il-fatt li l-intimati krew il-fond fi stat ta' ġebel u saqaf u nefqu tant flus sabiex irrendewh abitabbli, turi li l-intenzjoni tal-partijiet verament kienet li l-intimati Debattista jibqgħu jgħixu fih, kif xehdet l-intimata stess.

19. Mill-1 ta' Jannar 1981 il-kera żdiedet għal Lm125 fis-sena, żieda ta' aktar mid-doppju. Legalment l-intimati ma kinux tenuti jaċċettaw, iżda, bħala stat ta' fatt, ħallsu dak li ntalbu. Fatt li jikkonferma li minkejja d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 158, il-partijiet xorta ftehmu fuq dak li kellu jitħallas bħala kera u ma jirriżultax li kien hemm xi diżgwid.

20. Minn hemm sal-perjodu li spiċċa fil-31 ta' Diċembru 2019, il-kera qatt ma żdiedet, lanqas għal dak li kien permissibbli skont il-Kap. 158. Għall-Qorti hu evidenti li sa dak iż-żmien il-ġenituri kienu kuntenti bil-kera li kienu jħallsu binthom u żewġha. Saħansitra, ir-rikorrent Mario Camilleri stess xehed illi ommu u missieru qatt ma tawh x'jfihem li ma kellhomx pjaċir bl-intimati Debattista fil-fond oġġett tal-kawża.

21. Għalhekk din il-Qorti hi tal-fehma li sakemm baqgħu ħajjin il-ġenituri, il-kera baqgħet dik li hi għaliex dik kienet ir-rieda tal-ġenituri. Għaldaqstant kuntrarjament għal dak li jippretendu r-rikorrenti, mhuwiex

dovut kumpens għall-perjodu bejn is-sena 1980 u t-8 ta' Mejju 2001 (tal-mewt tal-missier). L-istess jingħad għall-perjodu ta' wara sakemm baqgħet ħajja l-omm, li mietet fl-24 ta' Diċembru, 2016. M'hemmx provi li wara l-mewt tal-missier u sakemm baqgħet ħajja l-omm, qatt talbet xi awment fil-kera lil bintha minkejja li kellha dritt għalih skont il-liġi.

22. Wara l-mewt tal-omm Helen Camilleri, l-intjier tal-fond sar proprjetà ta' wliedhom li b'kollox huma ħamsa. Billi ħadd mill-partijiet ma kkontesta l-likwidazzjoni b'referenza għall-perjodu bejn l-24 ta' Diċembru 2016 u l-31 ta' Lulju 2018, dik il-parti tas-sentenza appellata hi ġudikat.

23. Il-perjodu rilevanti għall-kumpens pekunjarju hu bejn l-24 ta' Diċembru 2016 u l-31 ta' Lulju 2018.

24. Il-perjodu wara l-1 ta' Awwissu 2018 (dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kap.158) mhuwiex meritu tal-kwistjoni, għalkemm hemm ġurisprudenza ċara illi:

> *"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-roċeduri 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."*[15]

25. F'kull każ ma rriżultax li r-rikorrenti għamlu xi proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu l-awment fil-kera skont l-Art. 12B.

26. Skont l-istima li għamel il-perit tekniku[16], fis-sena 2021 il-valur tal-fond in kwistjoni kien ta' €192,000. Il-perit ta dak li fil-fehma tiegħu kien il-valur tal-fond bejn l-1980 sal-2020 f'intervalli ta' ħames snin u fuq dawk il-figuri applika r-rata ta' 3% bħala *rental value* fis-suq ħieles[17]. Skont dawk il-valuri, bejn l-24 ta' Diċembru 2016 u l-31 ta' Lulju 2018, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal:

			€
Diċembru 2016 (sebat ijiem)	€4,407 / 12 / 31 x7	=	83
2017	€4,407	=	4,407
2018 (7 xhur)	€4,407 / 12 x 7	=	2,571
Total			**€7,061**

27. Il-kriterji ta' Cauchi[18] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar ħamest elef

[15] Martin Bonnici et vs Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 2023. Ara wkoll Gerald Camilleri et v. l-Avukat Ġenerali et, deċiża minn din il-Qorti fil-15 ta' Ottubru 2020; Deguara Caruana Gatto et vs L-Avukat tal-Istat et, deċiża fit-23 ta' Novembru 2020; Albert u Mariella konjuġi Cassar v. Il-Prim Ministru et deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Mejju 2022; Mary Fatima Vassallo et v. Carmelo u Josephine konjuġi Azzopardi et, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Ottubru 2022; B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 2023; Caterina Schembri et vs Avukat tal-Istat, deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 2023; Rosaria sive Maria Rosaria Sammut et v. Joseph Borg et, deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 2023; T.S.L. – Tourism Services Limited (C4608) v. Avukat tal-Istat, deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 2023;

[16] Fol. 72 *et seq*

[17] Fol. 81

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

ewro (€5,000). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[19] jħalli bilanċ ta' madwar erbat elef ewro (€4,000).

28. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żiedet tgħid li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[20]. Il-Qorti tikkalkula illi għall-perjodu bejn l-24 ta' Diċembru 2016 u l-31 ta' Lulju 2018 tħallset kera ta' madwar erba' mija u erbgħa u sittin ewro (€464)[21]. Madanakollu, il-kera li setgħat ġiet perċepita fil-perjodu rilevanti biż-żidiet li matul is-snin kienu premessi mill-Art. 5(3)(c) tal-Kap. 158 u Art. 1531Ċ tal-Kap. 16 kienet madwar €575 annwalment. Isegwi li għall-perjodu sħiħ in kwistjoni il-figura deduċibbli hija dik ta' disa' mija u wieħed u għoxrin ewro (€921).

29. Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ ta' €4,000, jagħti figura ta' tlett elef u disa' u sebgħin ewro (€3,079). Billi iżda r-rikorrenti għandhom bejniethom biss erbgħa minn ħames ($^4/_5$) mill-fond, *stante* li sehem l-ieħor ta' wieħed minn ħamsa ($^1/_5$) jappartjeni lill-intimata Debattista, id-danni pekunarji dovuti lilhom jammontaw għal elfejn, erba' mija u tlieta u sittin ewro (€2,463).

[19] *"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%"*
[20] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*
[21] €5.46 + €290 + €169

Id-Danni Morali

30. L-Ewwel Qorti tat lir-rikorrenti s-somma ta' €2,500 bħala danni morali. Ir-rikorrenti jippretendu €15,000.

31. L-Avukat tal-Istat min-naħa tiegħu m'appellax dwar il-kumpens non-pekunjarju u fit-tweġiba għall-appell qal li d-danni morali akkordati mill-Ewwel Qorti huma ġusti.

32. Għalhekk in vista ta' dak li ngħad hawn, il-pretensjoni tal-appellanti sabiex jingħataw iktar flus bħala kumpens non-pekunjarju hu bla bażi.

33. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet u peress li l-Avukat tal-Istat m'appellax fir-rigward tal-perjodu mill-24 ta' Diċembru 2016 u l-31 ta' Lulju 2018, il-Qorti tikkonferma li l-ksur li qalet li kien hemm l-Ewwel Qorti kien biss għall-imsemmi perjodu u l-ħlas dovut lir-rikorrenti hu erbat elef, disa' mija u tlieta u sittin ewro (€4,963).

<u>Deċiżjoni.</u>

Għal dawn il-motivi:

1. Tiċħad l-appell tal-atturi bl-ispejjeż kontrihom.

2. Tilqa' l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat kif spjegat hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li:

i. Tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li ddikjarat ksur għall-perjodu mit-8 ta' Mejju 2001 sal-24 ta' Diċembru 2016.

ii. Tiddikjara li l-kumpens dovut lir-rikorrenti hu erbat elef, disa' mija u tlieta u sittin ewro (€4,963) u mhux dak li ffissat l-Ewwel Qorti, ammont li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat.

L-ispejjeż tal-appell u appell inċidentali a karigu tal-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da