QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 8 ta' Jannar, 2024.

Numru 7

Rikors numru 509/21/1 ISB

Anthony Pace u martu Anna Pace

v.

L-Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta

1. Din is-sentenza hi dwar l-appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Qorti Ċivili, Prim'Awla fis-16 ta' Jannar, 2023, li ddikjarat li l-kirja tal-fond numru 29, fi Triq Paola, Tarxien lill-konjuġi Pisani, kif protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] qiegħda tikser id-drittijiet 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 ordnat lill-

Avukat tal-Istat iħallashom kumpens ta' €39,137.80 bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell hu biss dwar il-kumpens pekunarju likwidat mill-Ewwel Qorti.

Preliminari

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

> *"Illi r-rikorrenti ppreżentaw żewġ kuntratti ta' bejgħ:*
>
> - ***Dok AP1** fl-atti tan-Nutar Joseph Raphael Darmanin datat 29 ta' Diċembru 2008 li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw in-nofs (½) indiviż tad-dar bin-numru disgħa u għoxrin (29) fi Triq Paola, f'Ħal Tarxien*
>
> - ***Dok AP2** fl-atti tan-Nutar Dottor Carmel Mangion datat 30 ta' Marzu 2007 li permezz tiegħu r-rikorrenti akkwistaw in-nofs (½) indiviż tad-djar bin-numri sebgħa u għoxrin (27) u tmienja u għoxrin (28) fi Triq Paola, f'Ħal Tarxien*
>
> *Illi r-rikorrenti **Anthony Pace** fl-affidavit tiegħu jgħid li hu kien fin-negozju tal-karozzi u ġieli investa fil-propjeta`. Jispjega li fl-1994 kien qiegħed jagħmel negozju ma' Angelo Zahra u kellu jieħu s-somma ta' erbgħin elf Lira Maltin (LM40,000) mingħand l-istess Angelo Zahra. Jgħid li sussegwentament fl-2005 waslu fi ftehim li jakkwista n-nofs (½) indiviż tad-dar bin-numru disgħa u għoxrin (29) fi Triq Paola, f'Ħal Tarxien sabiex jagħmel tajjeb għall-istess dejn. Jgħid li kieku l-post kien vojt u seta' jinnegozjah kien ikun jaqbillu iżda l-post kien fih in-nies bil-kera.*
>
> *Jispjega li wara li akkwista n-nofs (½) indiviż mingħand Angelo Zahra, kellem lil Winston Magro, sid in-nofs (½) indiviż l-ieħor u akkwista dak ukoll.*
>
> *Jgħid li l-ewwel darba li ġabar il-kera kienet tammonta għal mija u ħamsa u tmenin Ewro (€185) fis-sena u minn dakinhar qatt*

> *m'għollielhom il-kera sakemm riċentament irrifjutaha billi ġiet introdotta l-liġi li jista' jgħolli sa tnejn fil-mija (2%). Jispjega li hu għamel din il-kawża kostituzzjonali kif ukoll fetaħ proċeduri kontra l-inkwilini Vincent u Teresa Pisani quddiem il-Bord tal-Kera.*
>
> *Mistoqsi in kontro-eżami jgħid li dejjem aċċetta l-kera u tħallas l-ammont ta' mija u tmenin Ewro (€180) fis-sena. Jgħid li hu fetaħ proċeduri quddiem il-Bord tal-Kera kontra l-konjuġi Pisani sabiex jgħolli l-kera u mhux biex jiżgombra lill-istess. Jikkonferma jekk il-propjeta nxtrat permezz ta' żewġ kuntratti wieħed fl-2007 u l-ieħor fl-2008."*

4. Ir-rikorrenti fetħu l-kawża fl-10 ta' Awwissu 2021 u lmentaw li ma setgħux jikru l-fond b'kera li tirrifletti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ, u dan minħabba l-protezzjoni li l-Kap. 69 jagħti lill-inkwilini. Għalhekk ma nżammx il-bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku.

5. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

> *"i. Tiddikjara li l-applikazzjoni ta' l-artikoli 3 sa 9 tal-Kap.69 u sussegwentement ta' l-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap.16 in relazzjoni mal-kirja tal-fond terran 29, Triq Paola, Tarxien, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti; u*
>
> *ii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur, għall-perjodu li jibda mid-29 ta' Diċembru 2008 sad-data tas-sentenza finali, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;"*

6. Permezz ta' risposta preżentata fit-30 ta' Awwissu 2021[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwisjtoni u kif ukoll dwar il-

[1] Fol. 6 *et seq*

ftehim tal-kirja. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt.

7. B'sentenza mogħtija fis-16 ta' Jannar, 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *"**GĦALDAQSTANT**, għal dawn il-motivi l-Qorti qed taqta` u tiddeċiedi din l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimati konformement ma' dak hawn fuq deċiż u tilqa` t-talbiet tar-rikorrenti bil-mod segwenti:*
>
> ***Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti u l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjuġi Pisani u għalhekk jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Ligijiet ta' Malta.*
>
> ***Tiddikjara u tiddeciedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe` danni pekunarji u non pekunarji sofferti mir-rikorrenti.*
>
> ***Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **seba' u tletin elf, mija u seba' u tletin Euro u tmenin centezmu (€37,137.80)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **elfejn Ewro (€2,000)**.*
>
> ***Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **disa' u tletin elf, mija u seba' u tletin Euro u tmenin centezmu (€39,137.80)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarju kif deċiż hawn fuq.*
>
> ***Bl-ispejjeż** kontra l-intimat Avukat tal-Istat."*

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

> *"Illi l l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond fil-perjodu minn Jannar tas-sena 2009 sa Awwissu 2021, meta nbdew il-proceduri odjerni kien ta':*
>
> - *2009 – 2012 : sbatax -il elf u erba' mitt Ewro (€17,400)*

- *2013 – 2017 : ħamsa u għoxrin elf u ħames mitt Ewro (€25,500)*
- *2018 – 2020 : għoxrin elf, disa' mija u sebgħin Ewro (€20,970)*
- *2021(sa l-aħħar ta' Lulju): erbat' elef, seba' mija u sittin Ewro (€4,760)*

Isegwi għalhekk li mis-sena 2009 sas-sena 2021, il-kera globali giusta kienet tkun fis-somma ta' tmienja u sittin elf, sitt mija u tletin Ewro (€68,630).

Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' elf, mitejn u ħamsa u disgħin Ewro (€1,295), li turi l-iżbilanc u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollhu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' ***seba' u tletin elf, mija u seba' u tletin Euro u tmenin centezmu (€37,137.80)*** *u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta'* ***elfejn Ewro (€2,000)****.*

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€68,630 - €20,589 (30% għall-interess ġenerali) = €48,041

€48,041 - €9608.20 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €38,432.80

€38,432.8 - €1,295 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €37,137.80"

9. L-Avukat tal-Istat appella permezz ta' rikors ippreżentat fit-3 ta' Frar 2023 u talab lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata:

> *"fejn akkordat kumpens fl-ammont ta' €37,137.80 u minflok tnaqqas l-ammont likwidat kif imfisser fl-aggravju, bl-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mill-appellati "*

10. Ir-rikorrenti ma wiġbux.

11. Fis-seduta tal-5 ta' Ġunju 2023 saret trattazzjoni u l-appell tħalla għas-sentenza.

Konsiderazzjonijiet

12. L-Avukat tal-Istat jilmenta illi l-kumpens pekunjarju hu eċċessiv peress li meta r-rikorrenti xtraw il-fond mertu tal-kawża fl-2007 / 2008, ibbenefikaw minn prezz verament baxx proprju għaliex kien mikri lil terzi persuni li kienu protetti bil-liġi mpunjata.

13. Il-fond mertu tal-kawża huwa dak bin-numru 29, fi Triq Paola, Tarxien li għandu ukoll żewġ bibien oħra bin-numri 27 u 28 '*fuq l-Isqaq Triq Paola Sqaq Numru 1*'[2]. L-istess inxtara mir-rikorrenti:

i. Permezz ta' kuntratt tat-30 ta' Marzu 2007 kwantu għal nofs indiviż '*tad-dar okkupata minn terzi ġewwa Ħal-Tarxien, f' Paola Road, drabi oħra ndikata ukoll bħala Tarxien Road, u li għandha bieb bin-numru sebgħa u għoxrin (27) u persjana bin-numru tmienja u għoxrin (28), inkluż il-ġnien li hemm anness magħha, u liema fondi jagħtu fuq sqaq privat li huwa wkoll inkluż f' dan il-bejgħ, u liema sqaq huwa soġġett għad-dritt ta' passaġġ a favur ...*" versu l-prezz ta' għaxart elef liri maltin (€23,294)[3]; u

[2] Fol. 97
[3] Fol. 19 et seq

ii. Permezz ta' kuntratt ieħor tad-29 ta' Diċembru 2008 kwantu għal '*nofs indiviż mid-dar t' Ħal Tarxien Triq Paola ... Din id-dar għandha l-bieb prinċipali bin-numru disgħa u għoxrin (29) fi Triq Paola. Din id-dar kellha żewġ bibien oħra fuq sqaq privat, liema bibien huma magħluqa ...'* versu l-prezz ta' €16,305[4].

14. B'hekk, il-prezz globali li bih ir-rikorrenti akkwistaw il-fond, f'sehem ta' nofs indiviż fl-2007 u n-nofs indiviż l-ieħor fl-2008, kien dak ta' €39,599.

15. Fl-affidavit tiegħu[5] r-rikorrent jargumenta iżda li m'għamilx qligħ għaliex l-ewwel trasferiment kien akkont ta' somma flus akbar (allegatament Lm40,000) li kellu jirċievi mingħand ċertu Angelo Zahra. Jgħid illi:

> *"il-valur li ddikjarajna kien il-valur ta' dak iż-żmien, bin-nies fil-kera, imma jiena ngħid illi jiena ma ffrankajt xejn bil-fatt illi kien fih in-nies bil-kera, għaliex jien xorta kelli nieħu ħafna iktar flus u bqajt mingħajrhom. Ngħid li aċċettajt u paċejt u ħfirtlu l-kumplament għaliex kien qed jiġri warajh il-bank u kont qed nirriskja li nibqa' b' xejn. Kieku l-post kien vojt u stajt ninnegozjah kien jaqbilli ferm iżjed."*

16. Fil-kuntratt tat-30 ta' Marzu 2007 li bih ir-rikorrenti akkwistaw in-nofs indiviż tal-fond mingħand Angcar Company Limited (rappreżentata fuq l-istess kuntratt minn Angelo Zahra), ma jissemma xejn minn dak li qal ir-rikorrent. Il-verżjoni tar-rikorrent lanqas mhi korraborata.

---
[4] Fol. 2 *et seq*
[5] Fol. 16

17. F’ kull każ:

i. ir-rikorrenti akkwistaw is-sehem ta’ nofs indiviż tal-fond bil-prezz ta’ €23,294 proprju għaliex kien okkupat minn terzi b’kirja protetta, kif ikkonferma r-rikorrent fl-affidavit;[6]

ii. in-nofs indiviż l-ieħor ma kellu xejn x’jaqsam ma’ Angelo Zahra. Dak is-sehem inxtara mingħand Winston Magro. Akkwist li r-rikorrenti għamlu*‘bi prezz tajjeb’* proprju għaliex kien okkupat minn terzi b’titolu ta’ kera protetta taħt il-Kap. 69. Dan kif ammess mir-rikorrent stess:

> *“wara li xtrajt in-nofs ta’ Angelo Zahra, iltqajt kumbinazzjoni ma’ Winston Magro, sid in-nofs l-ieħor, u offrejtlu li nbiegħlu n-nofs tiegħi. Hu qalli mhux hekk nagħmlu, inbiegħelek is-sehem tiegħi, u offrielu prezz tajjeb u jien aċċettajt.”*

18. Skont il-periti tekniku, fis-sena 2008 il-fond kellu valur lokatizju ta’ €4,350 fis-sena u valur fis-suq fl-ammont ta’ €145,000[7]. B’hekk jiġi li, meta xtraw il-fond in kwistjoni, ir-rikorrenti bbenefikaw minn riduzzjoni fil-prezz tal-akkwist fis-somma ta’ madwar €105,400 proprju minħabba l-fatt li l-fond kien mikri lill-konjuġi Pisani, liema kirja hi protetta taħt il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Il-Qorti m’għandhiex dubju li r-rikorrenti akkwistaw il-fond għaliex hekk kien jaqblilhom jagħmlu mill-aspett finanzjarju.

---

[6] Fol. 16

[7] Fol. 119

19. Skont l-Ewwel Qorti, bażat fuq l-istimi li għamlet il-perit tekniku, bejn l-2009 u l-aħħar ta' Lulju 2021 ir-rikorrenti kienu jirċievu kera fl-ammont ta' €68,630 fis-suq ħieles. Però għall-akkwisti tal-fond ħallsu ferm inqas minn dak li kien ikollhom iħallsu kieku l-fond ma kienx soġġett għall-kirja protetta. Il-valur tal-fond fis-sena 2008 kien €145,000 u huma ħallsu €39,599. Wieħed irid jiftakar ukoll li llum il-fond hu okkupat minn żewġ inkwilini li għandhom 'l fuq minn 74 sena kull wieħed u kull ma jmur il-valur tal-fond jiżdied.

20. Apparti dan, bejn l-2009 u l-aħħar ta' Lulju 2021 ir-rikorrenti rċevew kera fis-somma ta' madwar €2,450[8] (mhux €1,295 kif stabbilit mill-Ewwel Qorti) u kellhom jedd għal iktar bid-dritt ta' awment li kienet tagħti l-liġi dak iż-żmien. Imbagħad b'effett mill-25 ta' Novembru 2022 il-Bord Li Jirregola l-Kera iffissa l-kera fl-ammont ta' sitt elef u tlett mitt ewro (€6,300) fis-sena[9].

21. F'dan il-kuntest issir referenza għas-sentenza fl-ismijiet Gerald Camilleri v. Avukat Ġenerali et deċiża minn din il-Qorti fis-6 ta' Ottubru 2020, u s-sentenza fl-ismijiet Danel Company Limited v. L-Avukat tal-Istat

[8] Ir-rikorrent jgħid li wara li xtara s-sehem sħiħ, stenna l-kera tagħlaq u mar jiġbor il-kera. L-inkwilini tawh €185 skont l-emendi ta' dak iż-żmien. Minn dakinhar qatt ma għollielhom sakemm reċentement irrifjuta l-kera u fetaħ proċeduri quddiem il-Bord.
[9] Rikors Numru: 464/2021 NB – li b' sentenza mogħtija fil-25 ta' Novembru 2022 ġiet awmentata l-kera għal sitt elef u tlett mitt Ewro (€6,300) fis-sena mid-data tal-istess sentenza.

et deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 2023. Fl-ewwel waħda din il-Qorti osservat:

> *"25. Barra minn hekk, meta tqis illi fil-każ tallum, għalkemm il-perit tekniku wera l-fehma li l-fond fis-suq ħieles jiswa mitejn u tlieta u tmenin elf u ħames mitt euro (€283,500), l-atturi xtraw il-fond f'Mejju tal-2017, sena u nofs biss qabel infetħet il-kawża f'Novembru tal-2018, bil-prezz ta' tmienja u sittin elf euro (€68,000), u għalhekk ġà qegħdin jieħdu return mill-investiment tagħhom aktar milli kieku l-flus qegħduhom f'bank, jekk ifittxu żjieda fil-kera bil-kriterju tal-art. 12B fuq il-valur tal- fond fis-suq, ukoll jekk jingħataw biss wieħed fil-mija (1%) tal-valur bħala kera fis-sena, xorta jkunu qegħdin jieħdu aktar minn erbgħa fil- mija (4%) fuq l-investiment tagħhom. F'dan ukoll għandu jinżamm sens ta' proporzjon".*

22. Fit-tieni sentenza din il-Qorti osservat illi:

> *"hu ċar x'investiment tajjeb għamlet l-attriċi meta xtrat il-fond, li kienet taf li hu mikri lil terzi. Għaldaqstant, f'perjodu daqstant qasir ta' ħames snin ma tistax tilmenta li sofriet ksur tal-jedd fundamentali protett taħt Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, stante li matul dak il-perjodu qasir altru milli ħadet benefiċċju."*

23. L-Ewwel Qorti llikwidat kumpens pekunjarju fl-ammont ta' €37,137.80 għall-perjodu mis-sena 2009 sal-aħħar ta' Lulju 2021. Somma li fil-fehma tal-Qorti hi eċċessiva meta tikkunsidra l-investiment tajjeb li għamlu r-rikorrenti bl-akkwist. Fiċ-ċirkostanzi wara li tnaqqas il-kera li effettivament irċevew ir-rikorrenti, mill-bilanċ li jibqa' ser tnaqqas nofs l-ammont li jibqa'. B'hekk il-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti hu: €37,137 - €1,155 (kera iktar li rċevew ir-rikorrenti apparti s-somma ta' €1,295 li tissemma fis-sentenza appellata) = €35,982/2 = €17,991.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat u tvarja s-sentenza appellata billi tnaqqas il-kumpens pekunjarju għas-somma ta' sbatax-il elf, disa' mija u wieħed u disgħin ewro (€17,991). Spejjeż tal-appell a karigu tar-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da