QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 18 ta' Marzu, 2024.

Numru 12

Rikors numru 118/22/1 LM

Anna Gafa

v.

Avukat tal-Istat; Alfred Cristina u Rita Cristina

1. Ir-rikorrenti appellat mis-sentenza li l-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tat fl-24 ta' Mejju 2023, li sabet li l-kirja tal-fond 51, St Angelo Street Isla, favur l-intimati Cristina, protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], kemm qabel u kif ukoll wara l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, tikser il-jedd fundamentali tar-rikorrenti kif imħares 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’ sittin elf u ħames mitt ewro (€60,500) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. Ir-rikorrenti appellat fir-rigward tal-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti.

Preliminari

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

> *“Ir-rikorrenti hija proprjetarja tal-fond 51, Triq Sant’Anġlu, l-Isla, [minn issa ’l quddiem ‘il-fond’], li hija akkwistat b’wirt mingħand missierha Paolo Caruana, li min-naħa tiegħu ukoll wiret dan il-fond wara li ġiet nieqsa ommu Annetta Caruana. Il-fond in kwistjoni mhux dekontrollat, u ilu diversi snin mikri lill-intimati Cristina, u qabilhom lill-ġenituri tal-intimat Alfred Cristina, b’kera ta’ LM18 fis-sena. Ir-rikorrenti spjegat li l-kera preżenti hija ta’ €209 fis-sena, liema ammont ta’ kera ma jirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, iżda hu ammont li jirrifletti dik li kienet meqjusa bħala kera ġusta fl-1914”.*

4. Bir-rikors promotur tal-25 ta’ Frar 2022, ir-rikorrenti talbet lill-Qorti sabiex:

> *“(I) **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta’ rilokazzjoni indefinita lill-intimati inkwilini Cristina għall-fond **51, St. Angelo Street, Isla** u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta), u b’hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta’ dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandu jingħataw dawk ir-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni;*

(II) ***Tiddikjara u tiddeċiedi*** *illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;*

(III) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, ukoll ai termini tal-Liġi;*

(IV) ***Tikkundanna*** *lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.*

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni*".*

5. Permezz ta' risposta preżentata fit-22 ta' Marzu 2022[1] l-Avukat tal-Istat sostanzjalment wieġeb illi, filwaqt li r-rikorrenti trid iġġib prova sodisfaċenti kemm tat-titolu tagħha u kif ukoll dwar il-ftehim tal-kirja, fil-mertu l-allegazzjonijiet tagħha għandhom jiġu miċħuda.

6. B'risposta ppreżentata fl-1 ta' April 2022, l-inkwilini Cristina wieġbu illi t-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda *inter alia* għaliex huma mxew mal-liġi u saħansitra għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fil-fond.

7. B'sentenza mogħtija fl-24 ta' Mejju 2023 ["is-sentenza appellata"] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

"Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:

[1] Fol. 31.

1) M'hija sejra tieħu l-ebda konjizzjoni tal-ewwel żewġ eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat stante li ġew irtirati;

2) Tilqa' s-seba' u t-tmien eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;

3) Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha tal-Avukat tal-Istat safejn inkompatibbli ma' dak hawn deċiż;

4) Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati inkwilini Cristina għall-fond 51, St. Angelo Street, Isla u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

5) Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta, talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwisjtoni;

6) Tillikwida kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji fl-ammont totali ta' sittin elf u ħames mitt Euro (€60,500), liema somma għandha titħallas mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti, bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

Il-Qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat".

8. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, l-Ewwel Qorti rraġunat hekk:

"28. Il-Qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmulin, ġew leżi l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Huwa għalhekk li l-Qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti.

...

32. Għalhekk il-Qorti qegħda tieħu in konsiderazzjoni (a) l-ammont ta' kera li l-intimati Cristina kienu tenuti li jħallsu li kieku l-fond seta' jiġi mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ bejn l-1987 u l-2021, huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepiet mis-sidien fis-somma ta' ċirka €3,016.24 , fejn d-dħul tal-imsemmija rikorrenti kellu saħansitra jkun ta' madwar €154,095. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tas-sidien tal-fond, u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċertu liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

33. Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-Qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. Għar-rigward tal-quantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu.

34. Fil-kawża odjerna, għajr għall-fatt li kien hemm telf sostanzjali fil-kera li seta' ġiet ipperċepita, ma jirriżultawx danni pekunjarji oħra li jistgħu jiġu faċilment komputati. Imbagħad il-Qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, stante li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

35. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħamsin elf Euro (€50,000) , u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef u ħames mitt Euro (€10,500), għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn il-kumpens għandu jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti".

9. Fir-rikors tal-appell ir-rikorrenti talbet lill-Ewwel Qorti sabiex:

"tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimati Cristina, u tikkonfermahawkoll fejn laqgħat it-talbiet attriċi, b'dan illi tirriformaha in kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni u cioe għandu jiġi dikjarat u deċiż illi d-danni pekunarji għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' mhux inqas minn €84,893, u/jew somma oħra verjuri, oltre danni morali ta' €17,000, globalment ammontanti għal €101,893.

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

10. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-22 ta' Ġunju 2023 l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrenti.

Konsiderazzjonijiet

11. Ir-rikorrenti tilmenta illi l-Ewwel Qorti ma mxietx mas-sentenza tal-QEDB, **Cauchi v. Malta**. Tippretendi li l-kumpens pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' €84,893 u mhux €50,000. Kwantu għall-kumpens non-pekunjarju tippretendi somma ta' €17,000 minflok €10,500.

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens Pekunjarju

12. Il-perjodu rilevanti huwa dak bejn it-30 ta' April tal-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021[2].

13. Skont l-istima tal-perit tekniku[3], fl-2022 il-fond kellu valur ta' €315,000 fis-suq miftuħ. Il-fond jidher li hu antik, u jikkonsisti f'pjan terran (ċirka 38 metri kwadri), l-ewwel sular (ċirka 36 metri kwadri fuq ġewwa),

[2] Il-Qorti tal-ewwel grad laqgħat is-seba' u t-tmien eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.
[3] Fol. 58 *et seq*.

u t-tieni sular (ċirka 36 metri kwadri). Imbagħad hemm il-bejt. L-aċċess minn sular għall-ieħor hu minn taraġ.

14. Il-perit tekniku għamel stima wkoll tal-valur bejn l-1987 sal-2022 u fuq dawk il-figuri applika r-rata ta' 3.5% bħala *rental value* f'intervalli ta' ħames snin kull darba.[4]

15. Ħadd mill-partijiet ma kkontesta l-istima. Skont dawk il-valuri, bejn it-30 ta' April tal-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri kienet:

			€
Għas-sena1987	€1,029 /12 x 8	=	686
Mill-1988 sal-1991	€1,029 x 4	=	4,116
Mill-1992 sal-1996	€1,688 x 5	=	8,440
Mill-1997 sal-2001	€3,015 x 5	=	15,075
Mill-2002 sal-2006	€4,042 x 5	=	20,210
Mill-2007 sal-2011	€6,333 x 5	=	31,665
Mill-2012 sal- 2016	€6,020 x 5	=	30,100
Mill-2017 sal-2020	€ 8,692 x 4	=	34,768
Sena 2021	€ 8,692 / 12 x 5	=	3,622
Total			**€148,682**

16. Jitqies iżda li l-fond oriġinarjament mikri lill-intimati inkwilini ma kienx fl-istat li huwa llum. L-intimat Alfred Cristina qal illi:

> *"fost ix-xogħol li għamilna, u li nikkonferma li dejjem kien bil-permess tas-sid, għamilna t-tibjid regolari tal-post kollu, bdilna s-servizzi tad-dawl u l-ilma tal-fond kollu, kamra tal-banju ġdida peress li meta krejna l-post ma kienx hemm kamra tal-banju, inkluż il-madum tagħha, bdilna l-aperturi tal-post kollu, għamilna l-madum tal-art tal-post, taraġ kollu mosaic, bdilna l-aluminium tal-aperturi ta' barra tal-post kollu,*

[4] Fol. 63.

> *alterazzjonijiet tal-kmamar, bdilna l-kċina u l-kamra tal-pranzu, bdilna s-servizz tad-dranaġġ, fost manutenzjoni ieħor neċessarju biex il-fond jinżamm f'kundizzjoni tajba".*[5]

17. Verżjoni mhux kontradetta. Għalhekk il-provi juru li l-inkwilini, għamlu ferm iktar minn sempliċi manutenzjoni ordinarja tal-fond. Veru li l-ispejjeż saru biex l-inkwilini jkollhom post abitabbli b'iktar kumdità, iżda fil-fehma tal-Qorti x-xogħlijiet wasslu wkoll sabiex il-valur tal-fond jiżdied. Għaldaqstant, fl-ewwel lok il-Qorti ser tnaqqas 15% mit-total tal-valur lokatizju. Għalhekk il-kumpens pekunjarju se jinħadem fuq is-somma ta' €126,380.

18. Il-kriterji ta' Cauchi[6] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar tmienja u tmenin elf, u erba' mitt ewro (€88,400). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[7] jħalli bilanċ ta' madwar sebgħin elf u seba' mitt ewro (€70,700).

19. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żiedet tgħid li minn dan trid titnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[8].

---

[5] Fol. 46.
[6] **Cauchi v. Malta** (applikazzjoni nru. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021.
[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] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation".*

20. Il-ktieb tal-kera ma ġiex eżebit. Ir-rikorrenti xehdet illi[9] oriġinarjament il-kera kienet ta' Lm18 (€41.93) fis-sena u llum żdiedet għal €209 fis-sena. Il-Qorti tikkalkula illi għall-perjodu bejn l-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021 tħallset / kienet dovuta kera ta' madwar tlett elef u mitejn ewro (€3,200).

21. Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ surriferit, isegwi illi l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti appellanti għall-perjodu bejn it-30 ta' April tal-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021 huwa fis-somma ta' sebgħa u sittin elf, u ħames mija u tnejn u sebgħin ewro (€67,572).

22. L-ewwel aggravju qiegħed jintlaqa' b'dak li l-kumpens pekunjarju hu €67,572.

<u>Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens Morali</u>

23. L-Ewwel Qorti akkordat kumpens morali fis-somma ta' €10,500 għall-ksur fuq medda ta' ftit aktar minn erbgħa u tletin sena. Ir-rikorrenti tippretendi €17,000.

24. Il-Qorti tqis illi fil-kuntest tal-fatti kollha, il-kumpens non-pekunjarju akkordat mill-Ewwel Qorti huwa suffiċjenti. Għaldaqstant, tiċħad l-ilment.

---

[9] Fol. 7.

25. Għaldaqstant, il-kumpens dovut lill-intimati hu tmienja u sebgħin elf, u tnejn u sebgħin ewro (€78,072).

Deċiżjoni

Għaldaqstant il-Qorti tilqa’ l-appell tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma’ dak li ngħad hawn fuq, u tirriforma s-sentenza appellata billi tvarja dik il-parti fejn il-kumpens ġie likwidat fl-ammont ta’ sittin elf u ħames mitt ewro (€60,500), u minflok tiddikjara li l-kumpens dovut hu ta’ tmienja u sebgħin elf, u tnejn u sebgħin ewro (€78,072) kif spjegat hawn fuq. Somma li għandha titħallas mill-Avukat tal-Istat.

Tikkonferma s-sentenza appellata għall-kumplament.

Bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm