QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' Ottubru, 2024.

Numru 14

Rikors numru 83/23/1 LM

Josephine *sive* Joyce Darmanin, Dorothy Fava, Carmen Camilleri, Maria Elena *sive* Marlene Agius u Catherine Said

v.

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

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mir-rikorrenti Josephine *sive* Joyce Darmanin et fid-19 ta' Diċembru, 2023 sabiex tinbidel sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-6 ta' Diċembru, 2023. F'din is-sentenza appellata ġie deċiż li l-atturi (issa appellanti) ġarrbu ksur tal-jeddijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà taħt **l-ewwel Artikolu tal-**

Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba t-tħaddim tal-Artikolu 3 sa 9 tal-Kap.69 tal-Liġijiet ta' Malta. Bħala rimedji l-Ewwel Qorti ordnat: (i) kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti *ai termini* tal-ligi fl-ammont kumplessiv ta' sitta u għoxrin elf, mija u erba' u tletin ewro (€26,134.00) u (ii) lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati.

Daħla

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *«i.'Illli l-esponenti huma proprjetarji ta' sehem indiviż ta' tlettax minn erbatax (13/14) tal-fond numru 5 bl-isem 'Rosette', Flat 3, Triq San Pietru, Fgura, u dan kif assodat u ddikjarat b'sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera mogħti fl-1 ta' Frar, 2023 fl-ismijiet Josephine sive Joyce Darmanin et vs Francis Xavier Fava (Rik. Nru. 491/2021 LC);*
>
> *ii. Illi kif ukoll assodat fl-istess sentenza, il-fond inxtara fiż-żwieġ minn missierhom Paul Darmanin permezz ta' kuntratt in atti Nutar Joseph Gatt datat l-24 t'Awwissu, 1972; Paul Darmanin miet fl-14 ta' Novembru, 1992 u ntiret mir-rikorrenti flimkien ma' ħuhom Antonio sive Austin Darmanin (li mhuwiex qiegħed jipparteċipa f'dawn il-proċeduri), filwaqt illi ommhom Antonia Darmanin ġiet nieqsa fit-28 ta' Novembru, 2016 u ntirtet mill-esponenti waħedhom, kif ukoll minn Rita Aquilina li mhux parti minn din il-kawża; Austin Darmanin mhuwiex il-werriet tal-omm;*
>
> *iii. Illi l-fond inkera ftit wara li nxtara bl-istess kirja protetta li għadha in vigore sallum favur Francis Xavier u Mary konjugi Fava; il-kera applikabbli kienet ta' wieħed u erbgħin Euro (€41) kull sitt xhur; għoliet bl-emendi tal-2009 għall-kera minima stabbilita skont l-art. 1531Ċ tal-Kap. 16 u ġiet riċentement riveduta permezz tas-sentenza ċitata għal erbat elef u mitejn Euro (€4,200) fis-sena;*
>
> *iv. Illi sas-sena 2021 il-liġi kienet tipprojbixxi lir-rikorrenti u lill-ġenituri tagħhom milli jiffissaw kera ġusta għall-proprjetà tagħhom u*

għaldaqstant jirriżulta ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kif trasposta permezz tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta; ir-rikorrenti għaldaqstant aġixxew quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jiġu kkumpensati għall-perijodu ta' bejn l-1987 u l-2021 li matulu tali rimedju ma kienx disponibbli.»

3. Peress li dehrilhom li dan kollu seħħ bi ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom imħarsin bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif ukoll bl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll, huwa fis-sens li minħabba l-Artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu lill-Qorti jogħġobha:

*»i.**Tiddikjara** li l-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera in konnessjoni mal-kirja tal-fond numru 5 bl-isem 'Rosette', Flat 3, Triq San Pietru, Fgura, inkluż l-applikazzjoni tal-artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69 u sussegwentement tal-artikoli 1531B, 1531Ċ, 1531F u 1531G tal-Kap.16, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-ġenituri tar-rikorrenti, li tagħhom huma eredi r-rikorrenti, u tal-istess rikorrenti ai termini tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*

*ii. **Tillikwida** d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti sija fil-vesti personali tagħhom u sija fil-vesti tagħhom ta' eredi tal-ġenituri tagħhom.*

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali mid-data tal-preżentata u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti."«

4. L-Avukat tal-Istat ressaq it-tweġiba tiegħu, fejn fisser li t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda.

5. B'sentenza mogħtija fis-6 ta' Diċembru, 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, wara li qieset il-fatturi u r-raġunijiet kollha caħdet l-eċċezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat sakemm dawn huma

inkompatibbli ma' dak hawn deċiż u tiddisponi mit-talbiet tar-rikorrenti kif isegwi:

> *«1.Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mqajjma mill-intimat Avukat tal-Istat, għajr għall-eċċezzjoni li ngħatat fir-rigward tad-data minn meta għandu japplika l-imgħax fuq l-ammont ta' kumpens likwidat;*
>
> *2. Tirrileva li l-artikoli 1531F u 1531G tal-Kodiċi Ċivili ġew imħassra bil-promulgazzjoni tal-Att XXIV tal-2021, u għalhekk m'hija sejra tieħu l-ebda konjizzjoni tat-talbiet tar-rikorrenti f'dan ir-rigward;*
>
> *3. Tilqa' t-talbiet tar-rikorrenti u tiddikjara li l-kirja tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri bl-applikazzjoni tal-liġijiet speċjali tal-kera, inkluż l- artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69 u sussegwentement tal-artikoli 1531B u 1531Ċ tal-Kap. 16, tilledi l-jeddijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
>
> *4.Tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fl-ammont komplessiv ta' sitta u għoxrin elf mija u erba' u tletin Euro (€26,134.00), li għandhom jitħallsu lis-soċjetà rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat.:»*

6. Ir-rikorrenti Josephine *sive* Joyce Darmanin et, b'rikors imressaq fid-**19 ta' Diċembru, 2023,** saħqu li: (i) li l-kumpens pekunjajru mogħti mill-Ewwel Onorabbli Qorti dovut lill-esponenti għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom huwa baxx wisq.

7. L-intimat Avukat tal-Istat wieġeb għal dan l-appell fit-3 **ta' Jannar, 2024** u qal li jaqbel mal-import tas-sentenza tal-Ewwel Qorti u li hija ġusta u timmerita konferma.

8. Inżamm smigħ fis-**sitta u għoxrin (26) ta' Frar 2024** u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

9. Qabel ma tqis l-appelli tal-partijiet, din il-Qorti tosserva li ma sar l-ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti sabet ksur tad-dritt fondamentali tal-atturi mħarsa taħt l-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u dik tal-ammont ta' kumpens non-pekunjarju akkordat mill-Ewwel Qorti. Dawn il-partijiet tas-sentenza appellata għalhekk illum huma finali.

Konsiderazzjonijiet:

10. Din il-Qorti titlaq billi tgħid li l-appell jolqot il-quantum ta' kumpens pekunjajru mogħti mill-Ewwel Qorti. Fil-fehma tagħhom ir-rikorrenti Josephine *sive* Joyce Darmanin et il-kumpens mogħti lilhom kien baxx wisq. L-appellanti jfissru l-aggravju waħdieni tagħhom hekk:

> *»Illi l-esponenti jhossu li s-sentenza appellata hija gusta u timmerita konferma f'kollox hlief fil-kalkolu tal-quantum tal-kumpens dovut, li jhossu li kien baxx wisq; l-aggravju wahdieni taghhom huwa li, filwaqt illi dina l-Onorabbli Qorti tat direzzioni cara fis-sens illi ghandha tigi segwita l-gurisprudenza stabbilita f'Cauchi v. Malta, l-ewwel Onorabbli Qorti tidher li addottat metodu ta' kalkolu li jnaqqas b'zewg terzi l-quantum tad-dannu pekunjarju soffert mir-rikorrenti, minghajr l-ebda gustifikazzioni apparenti;»*

11. L-intimat Avukat tal-Istat jwieġeb għal dan l-aggravju billi qal li l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet korretta meta ddecidiet illi r-rikorrenti għandhom sehem ta' 16/21 bejniethom u li r-rikorrenti qablu taċitament ma' kif l-Ewwel Onorabbli Qorti ddeċidiet fuq dan il-punt. Huma ma appellawx minn dina l-parti tas-sentenza.

12. Din il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li, fost il-fatturi li għandhom jitqiesu għall-għanijiet ta' likwidazzjoni ta' kumpens, hemm is-sehem tar-rikorrenti. Għalkemm fir-rikors promotur saħqu li huma proprjetarji ta' sehem indiviż ta' tlettax minn erbatax (13/14) tal-fond, mill-kalkoli tal-Ewwel Qorti rrizulta li għandhom sehem ta' 16/21 bejniethom u dwar dan il-punt ma sar ebda appell.

13. Għalhekk inkwantu l-kalkolu applikat mill-Ewwel Onorabbli Qorti, għandu jiġi osservat illi filwaqt li dina l-Onorabbli Qorti ser timxi skont il-principji ta' **Cauchi v. Malta**, sehem li r-rikorrenti huma dovuti ser ikun ikkalkulat fuq sehem li għandom bejniethom ta' 16/21.

14. Il-Qorti Ewropea, fil-każ reċenti ta' **Cauchi v. Malta**, tal-25 ta' Marzu 2021, ipprovdiet illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata jkollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, m'għandux jirrifletti l-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.

15. Hekk ukoll, dan ġie mfisser f'din is-silta meħuda mis-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Lulju 2023 ***Agostina sive Ina Cini et v. L-Avukat tal-Istat et***[1]:

> *»F'appelli ta' din ix-xorta fejn il-kwistjoni prinċipali tkun il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti, u li sfortunatament qegħdin jieħdu ħafna mill-*

1 Rikors ġuramentat numru: 743/2021.

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 Cauchi v. Malta.

Jekk wieħed kellu jibbaża 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.

Mill-bilanċ jitnaqqas 20% oħra minħabba l-inċertezza dwar kemm il-fond kien ser ikun mikri għall-perjodu kollu.»

16. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB qalet li minn dan trid titnaqqas ukoll il-kera li tħallset/kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi.

17. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita mit-30 ta' April tas-sena 1987 sa l-1 ta' Ġunju 2021 kien fl-ammont ta' €3,379.68, li minnhom ir-rikorrenti għandhom sehem ta' 16/21, jiġifieri l-ammont ta' €2,575.00;

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, ir-rikorrenti kellhom jipperċepixxu kera skont is-sehem tagħhom fl-ammont ta' €57,644.70 għal dan il-perjodu;

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€57,644.70 - 30% għall-interess ġenerali = €40,351.29

€40,351.29 - 20% għall-possibbli perjodu mhux mikri = €32,281.03

€32,281.03 - €2,575.00 kera perċepita kif fuq maħdum = **€29,706.03**

18. Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' disgħa u għoxrin elf, seba' mija u sitt ewro, u tliet ċenteżmi (**€29,706.03**);

19. Ma sar l-ebda appell inkwantu ta' danni morali.

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda tirriforma s-sentenza appellata :

i. Tilqa' l-appell tar-rikorrenti Josephine *sive* Joyce Darmanin et, fis-sens li tħassar is-sentenza appellata fejn illikwidat il-kumpens pekunjarju li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-attur fis-somma ta' tmintax-il elf, tliet mija u tlieta u sittin ewro (€18,363), u minflok tillikwida dak il-kumpens fis-somma ta' disgħa u għoxrin elf, seba' mija u sitt ewro, u tliet ċenteżmi (**€29,706.03**):

ii. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija, kwantu għal sebat elef, seba' mija u wieħed u sebgħin ewro (€7,771) danni non-pekunjarji:

iii. Spejjez għal-Avukat tal-Istat għax intlaqa' l-appell.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm