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' April, 2025.

Numru 39

Rikors numru 61/23/1 LM

Joseph Philip Caruana u Rose konjuġi Caruana

v.

L-Avukat tal-Istat; John Grech u Mary Assunta Grech

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-atturi mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat-3 ta' Lulju 2024 u li biha ġie iddikjarat li bejn l-1 ta' Mejju 1987 sal-10 ta' April, 2018 seħħ ksur tal-jedd fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-fond 5, Triq Campis, Ħaż-Żebbuġ minħabba l-kirja protetta taħt il-Kap.158. L-Ewwel Qorti kkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-atturi kumpens pekunjarju u non-pekunjarju fl-ammont ta' €6,604, bl-imgħax mid-data tas-sentenza.

2. Fit-23 ta' Lulju 2024 appellaw l-atturi, bl-aggravji jkunu limitati għal dik il-parti tas-sentenza li titratta dwar il-kumpens. It-talba tal-atturi hi sabiex din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata:

> *".... billi għandu jiġi dikjarat u deċiż illi l-leżjoni li sofrew ir-rikorrenti kien għall-perjodu kollu kif mitlub fir-rikors kostituzzjonali tagħhom, ossia mill-1987 sal-2018, u għas-sehem sħiħ tal-fond meritu tal-kawża, oltre danni non pekunjarji u għandha tikkundanna lill-istess Avukat tal-Istat tħallas dan l-ammont hekk likwidat, filwaqt li tikkundanna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas ukoll l-ispejjeż taż-żewġ istanzi, oltre l-imgħax legali applikabbli mid-data tal-ewwel sentenza".*

3. Fil-5 ta' Awwissu 2024 wieġeb l-Avukat tal-Istat u ta r-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jiġi miċħud. L-istess għamlu l-konvenuti l-oħra permezz ta' tweġiba li ppreżentaw fit-8 ta' Awwissu 2024.

4. Il-fatti rilevanti huma:

i. L-atturi huma sidien tal-fond in kwistjoni. Il-fond inxtara b'kuntratt tad-29 ta' Frar 1968. Fuq il-kuntratt ix-xerrejja kienu l-attur Joseph Philip Caruana u tliet ħutu.

ii. Il-fond hu dekontrollat b'effett mis-17 ta' Lulju 1978 (fol. 26), u fl-1 ta' April 1979 ingħata b'kera lill-konvenuti Grech. Il-kirja baqgħet tiġġedded u llum titħallas kera ta' €187 fis-sena. Kirja protetta taħt l-Art. 5 tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158).

iii. Permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fid-19 ta' April 2022, il-fond kien assenjat lill-atturi. Il-komparenti l-oħra ddikjaraw li *"... huma kuntenti u sodisfatti bil-porzjonijiet assenjati lil xulxin b'dina d-diviżjoni u għalhekk, jiddikjaraw li ma baqgħalhom ebda pretensjonijiet oħra kontra xulxin fuq il-beni in diviżjoni"*.

iv. Kien għalhekk li fit-8 ta' Frar 2023 l-atturi fetħu din il-kawża sabiex jingħataw rimedju minħabba li l-kera kient kontrollata u kienet ferm inqas minn dik li kienu jirċievu fis-suq miftuħ, u għalhekk isostnu li kien hemm ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

v. L-Ewwel Qorti wara li għamlet il-kalkoli a bażi tas-sentenza <u>Cauchi v. Malta</u> tal-QEDB, ikkonkludiet li l-kumpens pekunjarju hu fl-ammont ta' €14,416 u li l-atturi għandhom jedd għal ¼ ta' dik is-somma peress li l-qasma saret fid-19 ta' April 2022, data li tiġi wara l-perjodu rilevanti għal din il-kawża.

5. <u>Bl-ewwel aggravju</u> l-atturi jilmentaw li ġialadarba l-atturi saru sidien assoluti tal-fond bl-att ta' diviżjoni tad-19 ta' April 2022 u l-kondividenti l-oħra rrinunzjaw għall-kumpens li kien ħaqqhom, l-atturi huma intitolati għall-kumpens sħiħ fuq il-fond u mhux biss ¼ tal-kumpens li tathom l-Ewwel Qorti.

6. L-Ewwel Qorti irraġunat li l-atturi kienu intitolati għal ¼ mis-somma ta' €14,416 peress li sad-19 ta' April 2022 l-attur kien qiegħed iżomm il-fond bħala koproprjetarju ma' tlitt ħutu oħra. Kien għalhekk li ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens pekunjarju ta' €3,604.

7. Din il-Qorti taqbel mar-raġunament tal-Ewwel Qorti. Il-perjodu rilevanti għal din il-kawża hu mill-1 ta' Mejju 1987 sal-10 ta' April, 2018. Il-fatt li fil-kuntratt ta' diviżjoni tad-19 ta' April 2022 ġie dikjarat li l-partijiet huma kuntenti u sodisfatti b'dak assenjat lilhom u *"... li ma baqgħalhom ebda pretensjonijiet oħra kontra xulxin fuq il-beni in diviżjoni"*, ma jfissirx li l-atturi akkwistaw xi drittijiet li setgħu kellhom il-kondividenti l-oħra. Il-fatt jibqa' li matul il-perjodu rilevanti l-atturi kellhom biss ¼ indiviż mill-fond. Għalkemm bil-kuntratt tad-19 ta' April 2022 spiċċaw sidien tal-fond intjier, b'daqshekk żgur li ma jfissirx li kienu sidien ukoll fil-perjodu rilevanti għal din il-kawża. Ir-retroattivita' tad-diviżjoni hi rilevanti biss meta l-komunjoni tkun ġejja minn wirt u mhux, bħal fil-każ tal-lum, minn att *inter vivos*. Id-dritt fundamentali protett taħt l-Art 1 tal-Ewwel Protokoll fuq il-kumplament tas-sehem indiviż tal-fond kien ta' terzi. Dritt li ma jistax jiġi trasferit.

8. Fit-tieni aggravju l-atturi jilmentaw li s-somma ta' €3,000 kumpens non-pekunjarju kellha tkun iktar. Huma jippretendu €500 għal kull sena mill-1987 sal-2018.

9. Il-pretensjoni tal-atturi li kieku kellha tintlaqa' tkun tfisser kumpens non-pekunjarju ta' madwar €18,000. Dan meta l-kumpens pekunjarju li huma intitolati għalih hu €3,604. Għalhekk is-somma ta' €3,000 bħala kumpens non-pekunjarju hi altru milli biżżejjed.

10. Fit-tielet aggravju l-atturi jilmentaw mill-fatt li l-Ewwel Qorti iddeċidiet li l-atturi għandhom jagħmlu tajjeb għal ¼ mill-ispejjeż. Argumentaw li huma kellhom jiftħu l-kawża sabiex ikunu jistgħu jiġu kkumpensati għad-danni li sofrew minħabba l-protezzjoni li l-Kap.158 jagħti lill-inkwilin, u għalhekk l-Ewwel Qorti kellha tordna li l-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat.

11. Hu fatt li l-atturi kellhom jiftħu l-kawża biex jingħataw rimedju għal-leżjoni tal-jedd fundamentali. Però għalkemm l-Ewwel Qorti ma qalitx għalfejn ordnat li l-atturi kellhom jagħmlu tajjeb għal ¼ mill-ispejjeż, il-Qorti qiegħda tifhem li dan kien minħabba li laqgħet l-eċċezzjonijiet numru erba', tmienja u disgħa tal-Avukat tal-Istat. Fihom l-Avukat tal-Istat qal li l-Artikolu 37 ma japplikax għall-każ in eżami; li hu inutli li jiġi eżaminat jekk il-ksur seħħ sal-ġurnata tal-lum ġialadarba l-atturi illimitaw it-talba

għall-kumpens sal-2018; u b'referenza għat-tieni talba hi liġi li tista' tiġi dikjarata li tilledi jedd fundamentali u mhux il-kirja per se. Fil-fatt l-Ewwel Qorti ma laqgħetx it-tieni talba. Talba li biha l-atturi talbu dikjarazzjoni li l-kirja kienet qiegħda tilledi l-jedd fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-proprjetà. Minn dak il-kap tas-sentenza ma sarx appell u għalhekk hu ġudikat.

12. Fiċ-ċirkostanzi għalhekk din il-Qorti mhijiex tal-fehma li hemm bażi sabiex tibdel dak li ordnat l-Ewwel Qorti fir-rigward tal-ispejjeż tal-ewwel stadju.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell tal-atturi. Spejjeż a karigu tal-atturi b'dan li l-konvenuti Grech għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tat-tweġiba tagħhom ġialadarba mir-rikors tal-appell hu evidenti li l-aggravji tal-atturi kienu jolqtu l-kap tas-sentenza relatat mal-kumpens. Materja li ma tolqotx lill-konvenuti Grech.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da