QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 22 ta' Ġunju, 2022.

Numru 7

Rikors numru 292/20/1 RGM

Maria Concetta Camilleri; Giovanna sive Jane Agius; Mary Anne Vella

v.

Avukat tal-Istat

Raymond Farrugia u MariaTheresa sive Marthese Farrugia

Il-Qorti:

1. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-24 ta' Frar, 2022, fir-rigward ta' dawk il-kapi tas-sentenza fejn sabet ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni għal dak li jirrigwarda l-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009, kif ukoll fir-rigward ta' likwidazzjoni ta' €38,400 kumpens

pekunjarju u €15,000 kumpens non-pekunjarju peress li jsostni li huma eċċessivi.

2. Il-fatti ġew spjegati fis-sentenza appellata:

> *"Ir-rikorrenti huma propjetarji tal-fond .... Hamrun. Dan il-fond residenzjali ilu mikri mis-sena 1965 lil aventi kawża* (*recte*, awturi) *tal-intimat Farrugia u sussegwentement mis-sena 1983 lill-intimat Raymond Farrugia. Il-kera li kienu jħallsu l-ġenituri ta' Raymond Farrugia kienet ta' Lm30 fis-sena, iżda mal-mewt ta' omm l-intimat u ċioe Vincenza Farrugia fis-sena 1983, Raymond Farrugia baqa' jirrisjedi fil-fond mertu tal-kawża u beda jħallas il-kera ta' Lm 50. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' Jannar 2010 il-kera żdiedet għal €185 biex baqgħet togħla sa €209 fis-sena 2020, is-sena li ġiet intavolata l-azzjoni odjerna. Dan il-fond mhux dekontrollat u huwa għalhekk regolat bil- Kapitolu 69, Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini.*
>
> *..........*
>
> *"Mill-atti ppreżentati jirriżulta li Giovanni Camenzuli, in-nannu matern tar- rikorrenti kien xtara l-art b'kuntratt tad-29 ta' Lulju 1955 fl-atti tan-Nutar John 56 Tabone Adami. Bis-sahha ta' zewg testmenti tas-16 ta' Novembru 1965 u tas-27 t'Ottubru 1970 , omm ir-rikorrenti, Antonia Pace, wirtet b'titolu ta' prelegat il-fond mertu tal-kawza. Pace mietet fis-6 ta' Marzu 2020 u b'testment tal-20 t'Ottubru 1989 fl-atti tan-Nutar Anthony Gatt, hatret lill-uliedha rikorrenti eredi universali. Fit-30 ta' Settembru 2020, ir-rikorrenti għamlu d-dikjarazzjoni causa mortis fl-atti tan-Nutar Daniel Vella li fiha hemm inkluż il-proprjeta meritu ta' din il-kawża".*

3. B'rikors preżentat fl-10 ta' Diċembru, 2020, l-atturi talbu lill-Qorti sabiex:

> *"(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tigdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Farrugia ghall-fond 62, Triq Zimelli, Hamrun, 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 tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw 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-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma nzammx bilanc bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi.

(III) Tillikwidal-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 sad-data tal-effettiv pagament".

4. Il-konvenuti wieġbu u kkontestaw it-talbiet u b'sentenza tal-24 ta' Frar, 2022, l-ewwel Qorti ddeċidiet:

"1. Tilqa' l-ewwel talba billi tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kapitolu 69 u tal-Att X tal-2009 fiż-żmien rilevanti għall- mertu tal-kawża odjerna taw dritt ta' lokazzjoni lill-intimati Farrugia tal-fond 62, Triq Zimelli, Hamrun bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, kif ukoll bl-Artikolu 37 tal- Kostituzzjoni ta' Malta;

2.Tiċħad l-ewwel talba in kwantu msejsa fuq Artikolu 14 tal-Konvenzjoni;

3.Tilqa' it-tieni talba billi tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kapitolu 69 u l-Att X tal-2009 talli ma żammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin;

4. Tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tmienja u tletin elf u erba' mitt ewro (€38,400) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħmistax- il elf Ewro (€15,000);

5. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tlieta u ħamsin elf, u erba' mitt Ewro (€53,400) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati"

5. B'rikors preżentat fil-15 ta' Marzu, 2022, l-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza filwaqt li l-atturi wieġbu u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell. Il-konvenuti Farrugia wieġbu wkoll u taw il-fehma tagħhom.

L-ewwel aggravju.

6. Permezz tal-ewwel aggravju l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax minħabba li l-kirja meritu tal-kawża hi mħarsa bil-Kap. 69, liġi li daħlet fis-seħħ fid-19 ta' Ġunju, 1931, u dan skont ma jipprovdi l-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk ma kienx hemm leżjoni tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni.

7. Din il-Qorti fis-sentenza **Alexander Caruana et v. Doris Zarb et** tat-28 ta' April, 2021, diġa' għamlitha ċara li:

"Għalkemm id-disposizzjonijiet relevanti tal-Kodiċi Ċivili u tal-Kap. 69 kienu mdaħħla, emendati jew sostitwiti b'liġijiet li daħlu fis-seħħ wara l-1962, dawn il-liġijiet ma għandhomx l-effetti msemmija fil-para (a) sa (d) tal-art. 47(9) tal-Kostituzzjoni. Għalhekk igħid sew l-Avukat tal-Istat li l-każ tallum ma jintlaqatx bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni".

8. Fir-rigward tal-Att X tal-2009 li emenda l-Kodiċi Ċivili, l-ilment tal-atturi hu li ma joħloqx bilanċ ta' proporzjonalita' bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin *stante* li jsostnu li l-valur lokatizju tal-fond hu ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi (ara paragrafi 11, 12, 18 u 19 tar-rikors promotur).

L-Art. 1531C tal-Kodiċi Ċivili daħal fis-seħħ bl-Att X tal-2009. Dispożizzjoni li serviet sabiex tiżdied il-kera minn dik li jirċievi sid il-kera taħt il-Kap. 69 b'referenza għall-kirjiet ta' dar ta' abitazzjoni li ilhom fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995. L-Art. 1531C kien jipprovdi li fin-nuqqas ta', *"..... ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont"*. Pożizzjoni li kienet intiża biex ittejjeb il-posizzjoni taħt il-Kap. 69 li l-Bord Li Jirregola l-Kera seta' jawtorizza żieda sa massimu ta' 40% tal-kera ġusta għal Awwissu 1914.

9. Għalhekk dik id-dispożizzjoni ukoll żgur li ma kellhiex l-effetti li jissemmew f'paragrafi (a) sa (d) tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni.

10. Għaldaqstant, tilqa' l-ewwel aggravju.

<u>It-tieni aggravju</u>.

11. L-ilment tal-Avukat tal-Istat hu:

> *"4. Illi mill-atti tal-kawża jirriżulta illi l-fond għadda lill-appellati permezz tal-causa mortis tas-7 t'Ottubru 2020 wara li omm l-appellati mietet fis-6 ta' Frar 2020 u ddikjarathom eredi universali b'testment tal-20 t'Ottubru 1989. Illi tajjeb jingħad illi wara li saru sidien tal-fond l-appellati fetħu l-proċeduri quddiem l-ewwel Onorabbli Qorti tliet xhur biss wara li wirtu l-istess fond.*
>
> *5. Illi l-kumpens kif kien ikkomputat mill-Ewwel Onorabbli Qorti sar b'mod erronju stante illi l-Ewwel Onorabbli Qorti ikkalkulatu mis-sena*

1965. L-esponent umilment jissottometti illi d-drittijiet fundamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux la jiġu trasferiti inter vivos billi jinbiegħu jew jinxtraw jew b'xi mod ieħor jiġu trasferiti permezz ta' xi kuntratt, u wisq inqas trasferiti causa mortis billi jintirtu minn persuna għall-oħra. Biex persuna jkollha dritt ta' azzjoni dwar ksur tad-drittijiet fundamentali tagħha, hija jrid ikollha status ta' vittma.

....

7. Illi mingħajr preġudizzju għas-suespost, l-artikolu 7 tal-Kap.3 19 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid illi ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma jagħtix lok għal azzjoni għaldaqstant kwalunkwe allegat telf ta' kera kellu jiġi kalkulat minn wara t-30 t'April 1987 u għaldaqstant it-telf kellu jammonta għal €68,479.74 u mhux għal €73,732.22 ikkakulat mill-Ewwel Onorabbli Qorti".

12. Kif tajjeb qal l-appellant, l-ewwel Qorti llikwidat il-kumpens mis-sena 1965 (ara fol. 29 tas-sentenza). Kompliet tgħid:

"Mis-somma ta' €80,310 għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 30% għall- iskop leġittimu tal-liġi speċjali, is-somma tonqos għal €56,217 li minnu jrid jerġa' jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma taw l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens niżel għal €44,973.60 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta' €6,577.78 fuq indikata.

Għaldaqstant is-somma ta' danni pekunjarji qed tiġi likwidata fis-somma ta' €38,395.82 arrotondati ghal tmienja u tletin elf u erba' mitt ewro (€38,400).

Magħhom din il-Qorti qed tillikwida d-danni non-pekunjarja fl-ammont ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000)".

13. Meħud in konsiderazzjoni li l-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ma japplikax għall-każ in eżami, il-kumpens kellu jiġi kalkolat mill-1987 billi hemm ksur tal-Art. 1 tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Għalhekk bażat fuq l-iskeda li hemm fis-sentenza appellata (ara fol. 29-31) u wara li

tnaqqas il-kumpens likwidat għas-snin 1965 sa 1986, il-kumpens pekunjarju dovut hu €36,340.[1]

14. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens non-pekunjarju, il-Qorti qiegħda tillikwida fis-somma ta' €1,000, meħud in konsiderazzjoni li l-atturi wirtu l-fond f'Marzu 2020 u l-awtriċi tagħhom matul ħajjitha ma jirriżultax li ħadet passi ġudizzjarji biex tfittex rimedju. Għalkemm il-jedd għad-danni patrimonjali jintiret, il-jedd tal-awturi fit-titolu għall-kumpens non-pekunjarju ma jintiritx. Dak hu personali għall-persuna li tkun batiet dik it-tbatija.

15. Għaldaqstant, tilqa' t-tieni aggravju bil-mod spjegat hawn fuq.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti fis-sens li:

1. Tħassar dik il-parti tas-sentenza li sabet ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u minflok tiċħad l-ewwel talba in kwantu tirreferi għal dik id-dispożizzjoni.

[1] €80,310 (Stima tal-perit għas-snin 1965 sa 2020) - €6,750 (għas-snin 1965-1986) = €73,560 – 30% - 20% = €41,194 - €4,854 (kera imħallsa bejn 1987 u 2020) = €36,340 kumpens pekunjarju.

2. Tvarja l-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti għas-somma ta' sebgħa u tletin elf tliet mija u erbgħin ewro (€37,340), in kwantu għal sitta u tletin elf, tliet mija u erbgħin ewro (€36,340) kumpens pekunjarju u elf ewro (€1,000) kumpens non-pekunjarju. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas dik is-somma lill-atturi.

3. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti .

Spejjeż tal-appell a karigu tal-atturi, b'dan li l-konvenuti Farrugia għandhom jagħmlu tajjeb għall-ispejjeż tagħhom peress li fit-tweġiba ma qalu xejn ta' rilevanza li jolqot id-drittijiet tagħhom għal dak li jirrigwarda dawk il-kapi tas-sentenza li minnhom appella l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da