QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Ottubru, 2022.

Numru 30

Rikors numru 141/21/1 LM

Mary Fatima Vassallo u żewġha John Edward Vassallo għal kull interess li jista' jkollu

v.

Alfonso Depasquale u Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-atturi mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim' Awla tat-22 ta' April, 2022 li biha sabet ksur tal-jedd fundamentali tal-atturi protett bl-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għal dak li jirrigwarda l-Ordinanza li Tirregola t-

Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69) u l-Att X tal-2009, u llikwidat u kkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallashom is-somma ta' €21,500.

2. Għal dawk li huma fatti l-attriċi hi bint Pauline Caruana li mietet fis-26 ta' Novembru 1987 u Carmelo Caruana li miet fil-5 ta' Frar 1992. Il-wirt tagħhom regolat b'testment tal-11 ta' Novembru 1987 li pero` ma ġiex preżentat. L-attur xehed li l-wirt kien jinkludi l-fond 49, Triq San Ġużepp, Paola oġġett tal-kawża. Spjega li l-attriċi wirtet 53/60 mill-fond mingħand ommha u 7/60 mingħand missierha. Fatti li dwarhom m'hemmx kontestazzjoni. Il-fond huwa mikri lill-konvenut Depasquale, raġel anzjan li ilu jgħix fih snin twal. L-attur xehed li l-fond ilu mikri għal ċirka sebgħin sena u oriġinarjament kienet titħallas kera ta' Lm24 fis-sena.

3. Bis-sentenza tat-22 ta' April 2022 l-Ewwel Qorti ddeċidiet:

> *"Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi, il-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:*
>
> *i) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li t-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet tal-Liġjiet viġenti, jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita tal-fond 49, Triq San Ġużepp, Paola lill-intimat Alfonso Depasquale, bi ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;*
>
> *ii) Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas tal-kumpens għad-danni sofferti mir-rikorrenti talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, stante li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;*
>
> *iii) Tillikwida l-kumpens għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji li għandu jitħallas lir-rikorrenti minħabba l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħha, fis-somma komplessiva ta' wieħed u għoxrin elf u ħames mitt Euro (€21,500);*

> iv) *Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti l-kumpens kif likwidat, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-pagament effettiv".*

4. B'rikors ippreżentat fil-25 ta' April 2022 l-atturi appellaw mis-sentenza tal-Ewwel Qorti u lmentaw minn dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti llikwidat il-kumpens ghaliex jirreferi biss għall-perjodu minn meta l-attriċi wirtet mingħand il-ġenituri tagħha, li mietu fil-5 ta' Frar 1992 u 26 ta' Novembru 1987. Għalhekk isostnu li l-Ewwel Qorti żbaljat meta kkunsidrat li l-*punctum temporis* rilevanti huwa meta ġew nieqsa l-ġenituri tal-attriċi. Inoltre ma segwitx l-insenjament tal-Qorti Ewropea fis-sentenza <u>Cauchi v. Malta</u>. Għalhekk talbu lil din il-Qorti sabiex tvarja s-sentenza tat-22 ta' April 2022 billi tiddikjara li l-ksur kien mill-1987 sal-2021 u:

> *".... b'hekk id-danni pekunjarji għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' mhux inqas minn €32,000 jew somma oħra verjuri, oltre dannu non-pekunjarju ammontanti għal mill-inqas €15,000, globalment ammontanti għal €47,000"*.

5. Il-konvenuti wieġbu u qalu għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell tal-attriċi.

6. Il-parti rilevanti tas-sentenza appellata għall-finijiet ta' dan l-appell hi din:

> *"28. Fil-fatt mill-atti jirriżulta sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera li attwalment qegħdin jirċievu r-rikorrenti, meta mqabbel mal-ammont ta' kera li dawn setgħu jdaħħlu li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Fil-preżent ir-rikorrenti qegħdin jirċievu €400 fis-sena bħala kera, iżda kif jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, jekk dan il-fond jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, l-ammont ta' kera kien ikun ferm aktar minn hekk. Fil-fatt*

jirriżulta li bejn l-1992, is-sena li fiha miet l-aħħar mill-ġenituri tar-rikorrenti, u għalhekk is-sena meta hija saret is-sid tal-fond u l-1997, il-valur lokatizju tal-fond fis-suq kien ta' €900, bejn l-1998 u l-2003, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €1,500, bejn l-2004 u l-2009, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €2,200, bejn l-2010 u l-2015, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €4,200 u bejn l-2016 u l-2021, il-valur lokatizju tal-fond kien ta' €4,800, sabiex b'hekk ir-rikorrenti seta' kellha dħul potenzjali ta' €68,000, li minnhom attwalment daħħlet ftit aktar minn €5,000.

....

32. Fil-każ odjern il-Qorti tqis it-telf materjali mġarrab mir-rikorrenti mill-1992 sal-preżent, il-fatt li kien konsegwenza tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti li inħoloq dan l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-inċertezza li tinsab fiha r-rikorrenti dwar meta hija tista' tirriprendi lura din il-proprjetà. Id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċeduri kostituzzjonali 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. Għar-rigward tal-quantum tal-kumpens, il-Qrati tagħna dejjem qiesu l-fattispeċi ta' kull każ individwali, u f'dan il-każ il-Qorti tissenjala li tul is-snin ir-rikorrenti tilfet madwar €60,000 f'kera, u għal diversi snin l-Istat Malti m'għamel xejn, jew sar ftit li xejn sabiex jindirizza s-sitwazzjoni ta' sidien bħar-rikorrenti.

33. Il-Qorti tqis ukoll li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati danni morali jew non-pekunjarji, u dan peress li l-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola sitwazzjonijiet bħal dik li sabet ruħha fiha r-rikorrenti bħala s-sid tal-fond, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, bir-riżultat li nħoloq żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sid tal-fond.

34. Fil-każ odjern il-Qorti tqis li l-kumpens għad-danni pekunjarji li għandu jitħallas lir-rikorrenti, għandu jkun fis-somma ta' għoxrin elf Euro (€20,000), u l-kumpens għad-danni non-pekunjarji li hija għandha tingħata għandu jkun fl-somma ta' elf u ħames mitt Euro (€1,500). Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti".

7. L-atturi jippretendu li l-kumpens kellu jiġi likwidat mis-sena 1987 meta daħlet fis-seħħ il-Konvenzjoni Ewropea. L-Avukat tal-Istat argumenta li m'hemmx provi dwar il-valur lokatizju tal-fond qabel l-1992. Mill-atti jirriżulta li fis-seduta tat-12 ta' Mejju 2021 inħatret perit tekniku

sabiex tagħmel stima tal-valur lokatizju tal-fond għall-perjodu mill-5 ta' Frar 1992 sal-10 ta' Marzu 2021. Inkarigu li ngħata fuq talba tal-atturi. Fil-verbal ta' dik is-seduta (fol. 45) jingħad:

> *"Fuq talba tar-rikorrenti għal ħatra ta' perit tekniku ġudizzjarju sabiex wara li jaċċedi fuq il-fond meritu ta' dawn il-proċeduri jistabbilixxi l-valur lokatizju tal-istess fond fuq is-suq miftuħ għall-perjodi ta' ħames snin kull wieħed mill-5 ta' Frar 1992 sal-10 ta' Marzu 2021, il-Qorti qiegħda taħtar għal dan l-iskop lill-perit Elena Borg Costanzi"*.

8. Minn dak il-verbal hu evidenti li l-atturi illimitaw il-pretensjoni tagħhom għall-perjodu li jibda mill-5 ta' Frar 1992. Fil-fatt il-perit tekniku għamlet l-istima proprju kif talbu l-atturi, ċioe` mis-sena 1992 sal-2021 b'reviżjoni tal-kera kull ħames snin. Għalhekk l-argument li l-kumpens kellu jiġi likwidat sa mis-sena 1987 hu mingħajr bażi meta tikkunsidra li kienu l-atturi stess li b'dak li ddikjaraw fil-verbal tat-12 ta' Mejju 2021 illimitaw il-pretensjoni mill-5 ta' Frar 1992. Posizzjoni li żammew magħha tul il-proċess kollu quddiem l-Ewwel Qorti (ara wkoll nota ta' sottomissjonijiet ippreżentata fit-23 ta' Diċembru 2021 a fol. 100). Fil-fatt il-kalkoli li għamlu fin-nota ta' sottomissjonijiet huma bażati fuq l-istima tal-perit tekniku għall-perjodu 1992 sal-2021 (fol. 107).

9. Fir-rigward tal-ilment li l-Ewwel Qorti m'applikatx l-insenjament tal-Qorti Ewropea fis-sentenza <u>Cauchi v. Malta</u> tal-25 ta' Marzu 2021, din il-Qorti ilha minn dak iż-żmien ripetutament tapplika l-linji gwida li stabbiliet il-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem f'dik is-sentenza u ma ssib l-ebda raġuni għalfejn għandha tibdel il-fehma issa.

10. F'dan il-każ id-dħul ta' kera potenzjali għall-perjodu 5 ta' Frar 1992 sal-2021 kellu jkun ta' €81,525[1] u mhux kif qalet l-Ewwel Qorti €68,000. Evidenti li l-Ewwel Qorti għal kull perjodu mmultiplikat il-kera għal 5 snin, meta l-istima tal-perit tekniku saret fuq sitt snin għal kull perjodu mill-1992 sal-2021. L-istess żball sar mill-Avukat tal-Istat (ara paragrafu 10 tat-tweġiba).

11. Bażat fuq l-istimi tal-perit tekniku l-qligħ matul dak il-perjodu kellu jkun:

Mis-sena	**Sas-sena**	**Valur lokatizju kull sena**	**Total**
1992	1997	€900	€5,400
1998	2003	€1,500	€9,000
2004	2009	€2,200	€13,200
2010	2015	€4,200	€25,200
2016	2021	€4,800	€28,800

12. L-Ewwel Qorti kkonkludiet li l-attriċi rċeviet ftit iktar minn €5,000 bħala kera. Għalkemm l-Avukat tal-Istat qal li l-atturi tħallsu €6,281 ma spjegax kif wasal għal dik iċ-ċifra. L-istess għamlu l-atturi li semmew is-somma ta' €3,000. Bażat fuq il-kalkoli li għamlet il-Qorti wara li kkunsidrat

[1] Mis-sena 1992 tnaqqas xahar kera (Jannar 1992) għaliex il-pretensjoni hi mill-5 ta' Frar 1992.

ukoll dak li xehed l-attur, ser tagħmel il-kalkoli fuq is-somma stabbilita mill-Ewwel Qorti.

13. Għalhekk bażat fuq il-linji gwida li ngħataw fis-sentenza Cauchi v. Malta, il-kumpens pekunjarju għandu jkun:

€81,525 – 30% - 20% €5000 = €40,654.

14. Għal dak li jirrigwarda l-kumpens non-pekunjarju l-Qorti tillikwida s-somma ta' €6,000 wara li kkunsidrat li b'din is-sentenza l-attriċi ser tingħata altru milli kumpens adegwat u kif ukoll li kienet għażla tagħha li damet biex ħadet passi bil-qorti u tfittex rimedju għall-ksur.

15. Għaldaqstant, il-ħlas dovut mill-Avukat tal-Istat lill-atturi hu fl-ammont ta' sitta u erbgħin elf, sitt mija u erbgħa u ħamsin ewro (€46,654).

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-atturi biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata billi tillikwida l-kumpens li għandu jħallas l-Avukat tal-Istat lill-atturi fl-ammont ta' sitta u erbgħin elf, sitt mija u erbgħa u ħamsin ewro (€46,654). L-imgħax legali fuq is-somma ta' €21,500 jiddekorri mid-data tas-sentenza appellata filwaqt li fuq il-bilanċ jgħaddi mil-lum.

Spejjeż jinqasmu in kwantu għal wieħed minn disgħa ($^{1}/_{9}$) a karigu tal-atturi u disgħa minn għaxra ($^{9}/_{10}$) a karigu tal-Avukat tal-Istat. B'dan li l-konvenut Depasquale għandu jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tiegħu peress li l-appell tal-atturi kien biss dwar il-kumpens li llikwidat l-Ewwel Qorti, u f'dan l-istadju ma saret l-ebda talba sabiex dak il-konvenut ikun kundannat iħallas il-kumpens.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr