QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Novembru, 2020.

Numru 11

Rikors numru 209/19 GM

Barbara Cassar, David Cassar, Kathleen Park, Publius Cassar, Alice Newman, Grace Cassar Remen, Michael Cassar, Theresa sive Tessie Cassar, Caroline Cassar, Fiona Vassallo, Alexander Cassar, Simon Cassar

v.

Avukat Ġenerali u b'digriet kamerali tat-18 ta' Lulju 2020 l-Avukat Ġenerali ġie sostitwit bl-Avukat tal-Istat, u Luigi Micallef

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat wara ilment intavolat mill-atturi appellati illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja bl-operazzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att

XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti li kienu qegħdin jagħtu lill-inkwilin dritt ta' rilokazzjoni u jirrenduha impossibli lilhom li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom. L-atturi huma l-proprjetarji tal-fond dekontrollat bl-indirizz 31, Flat 2, Charles Flats, Empire Stadium Street, ġja Stadium Street, Gzira. Dan il-fond kien ġie mikri lil Luigi Micallef mill-awturi tal-atturi fid-29 ta' Marzu 1972 għal perjodu ta' tmien snin di fermo u tmien snin di rispetto. Ġara iżda illi peress li Micallef u martu kienu ċittadini Maltin u kienu jużaw il-fond in kwistjoni bħala r-residenza ordinarja tagħhom, huma akkwistaw dritt ta' rilokazzjoni bl-introduzzjoni tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li kien daħal fis-seħħ fl-1979, u għaldaqstant baqgħu jirrisjedu f'dan il-fond. Skont l-atturi huma qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma huwa qed jingħata lilhom kumpens xieraq peress illi l-kera pagabbli mill-inkwilin skont il-liġi hija fl-ammont ta' €1,006 fis-sena, u għalhekk qiegħdin jilmentaw li qed isofru ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, sanċit permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "1. Tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Luigi Micallef għal fond Flat 2, Charles Flats, Empire Stadium Street, ġja` Stadium Street, Gzira u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta' tagħhom minkejja ftehim espress skont kuntratt tad-29 ta' Marzu 1972, Dokument A fil-proċess.
> "2. Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom Flat 2, Charles Flats, Empire Stadium Street, ġja` Stadium Street, Gzira bi vjolazzjoni ta' lArtikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja

> (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 talLiġijiet ta' Malta) u b'hekk tagħtihom ir-rimedju li jidhrilha xierqa fissitwazzjoni.
> "3. Tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
> "4. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti.
> "5. Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.
> Bl-ispejjeż, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-26 ta' Settembru 2019;"

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-okkupazzjoni tal-fond mill-inkwilin hija fuq bażi legali ai termini tad-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u li skont il-ligi t-tiġdid tal-kera hija miżura temporanja, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'huwiex applikabbli għall-każ odjern għaliex l-Istat ma kiseb jew ħa l-ebda pussess ta' xi ġid proprjeta` tar-rikorrenti, li l-Istat għandu d-dritt li jwettaq dawk il-liġijiet li jħoss li huma xierqa għall-kontroll tal-użu tal-proprjeta` u għandu diskrezzjoni wiesgħa sabiex jistabbilixxi liema miżuri huma neċessarji għall-ħarsien tal-interess ġenerali u l-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kien proprju maħsub sabiex jipprovdi akkomodazzjoni lin-nies fil-bżonn u li għalhekk m'hemmx bżonn li l-kumpens perċepibbli mis-sid tal-proprjeta` jkun ekwivalenti għall-ammont ta' kera li kienet tkun perċepibbli minnu fuq is-suq liberu.

4. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-23 ta' Lulju 2020 ġie deċiz hekk:

> "Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din ilkawża billi:
>
> 1. tillibera lill-intimat Luigi Micallef mill-osservanza tal-ġudizzju.
> "2. Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha mressqa mill-intimat Avukat tal-Istat safejn dawn huma nkompatibbli ma' din is-sentenza.
> "3. Tilqa' l-ewwel talba limitatament fis-sens li tiddikjara illi fil-konfront tarrikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-operazzjonijiet tal-liġijiet sussegwenti taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat Luigi Micallef għall-fond Flat 2, Charles Flats, Empire Stadium Street, ġja` Stadium Street, Gzira żammew lir-rikorrenti milli jieħdu l-pussess tal-proprjeta` tagħhom għall-perjodu bejn il-1988 u l-1 ta' Jannar 2018.
> "4. Tilqa' t-tieni talba billi tiddikjara illi fl-imsemmi perjodu ġew miksura ddrittijiet għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom Flat 2, Charles Flats, Empire Stadium Street, ġja` Stadium Street, Gzira bi vjolazzjoni ta' l-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.
> "5. Tilqa' t-tielet talba billi tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza taloperazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 matul il-perjodu msemmi li ma ħolqux bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin.
> "6. Tilqa' r-raba' talba u tillikwida l-istess kumpens fis-somma ta' tnejn u għoxrin elf euro (€22,000) kwantu għal għoxrin elf euro (€20,000) kumpens pekunjarju u elfejn euro (€2,000) kumpens mhux pekunjarju.
> "7. Tilqa' l-ħames talba u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens hekk likwidat.
>
> "Spejjeż tal-intimat Luigi Micallef a kariku tar-rikorrenti u l-ispejjeż l-oħrajn, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali tas-26 ta' Settembru 2019 a karigu tal-Avukat tal-Istat."

5. L-Avukat tal-Istat preżenta r-rikors tal-appell tiegħu mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fl-10 ta' Awwissu 2020 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tħassar, tirrevoka u tannulla dik il-parti tas-sentenza fejn l-Ewwel Qorti llikwidat u kkundannatu jħallas

lill-atturi kumpens fl-ammont ta' €22,000 li jirrapreżenta in kwantu ghal €20,000 kumpens pekunarju u in kwantu għal €2,000 kumpens non-pekunarju, u tiffissa kumpens ferm anqas minn dan l-ammont, filwaqt illi tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

6. L-atturi ppreżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fit-13 ta' Awwissu 2020 u talbu li l-appell tal-Avukat tal-Istat jiġi miċħud u li l-Avukat tal-Istat jiġi kkundannat iħallas spejjeż doppji.

Ikkonsidrat;

7. L-appellant Avukat tal-Istat ressaq aggravju wieħed fl-appell tiegħu permezz ta' liema jilmenta dwar il-quantum tal-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti. L-Avukat tal-Istat jargumenta li l-Ewwel Qorti naqset milli tieħu in konsiderazzjoni diversi fatturi li kienu jwasslu għal tnaqqis sostanzjali fl-ammont ta' danni likwidati. Isostni li huwa stabbilit fil-ġurisprudenza li fejn si tratta ta' miżuri leġittimi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali, il-kumpens dovut lis-sidien għall-interferenza fil-godiment tal-possedimenti tagħhom għandha tkun anqas mill-kera li kienu jkunu kapaċi jipperċepixxu fuq is-suq liberu, u għalhekk l-Ewwel Qorti ma kelliex tibbaża d-deċizjoni tagħha biss fuq ir-rapport peritali iżda kellha tieħu kont ukoll tal-għanijiet soċjali wara l-interferenza in kwistjoni, u żied ukoll illi l-kumpens dovut f'kawżi ta' natura kostituzzjonali m'huwiex

ekwivalenti għal danni ċivili u għalhekk m'għandux jiġi meqjus il-kriterju tad-differenza bejn il-valur tal-fond battal u l-valur tal-fond mikri. Isostni wkoll illi l-Ewwel Qorti naqset milli tikkonsidra d-diversi sentenzi mogħtija minn din il-Qorti fejn il-kumpens likwidat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) ġie ridott sostanzjalment.

8. L-appellati jirribattu li a kuntrarju ta' dak sottomess mill-Avukat tal-Istat, il-kumpens mogħti mill-Ewwel Qorti huwa baxx u mhux biss għandu jiġi ikkonfermat, iżda għandu jiġi miżjud. Jgħidu li in vista tar-rapport peritali tal-Perit Mario Cassar u tas-sentenza fl-ismijiet Buttigieg and Others v. Malta deċiża mill-Qorti ta' Strasburgu fil-11 ta' Diċembru 2018 huma qed jippretendu li l-kumpens dovut lilhom jiġi awmentat, u dan speċjalment in vista tal-fatt illi din il-Qorti qatt ma tordna l-iżgumbrament tal-inkwilin.

9. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fir-rigward tal-kumpens dovut lill-atturi:

> "Illi skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond de quo huwa ta' €265,000. Il-perit ikkalkula li l-valur lokatizju ta' kull sena għas-snin 1998 sa 2019 tela' minn €2,954 fis-sena 1998 għal €9,275 fis-sena 2019. Ilkera li kienu jirċievu r-rikorrenti fl-1 t'April 2011 kienet €251.50 kull tlett xhur ammontanti għal €1,006 fis-sena u jerġgħu jiżdiedu fl-1 ta' Jannar 2016 u fl-1 ta' Jannar 2019 skont l-għoli tal-ħajja;
>
> "Il-Perit Tekniku għamel żball billi beda l-kalkolu tiegħu mis-sena 1998 minflok mis-sena 1988 kif inkarikat jagħmel mill-Qorti. B'danakollu r-rikorrenti talbu lil din il-Qorti tipproċedi arbitrio boni viri f'dan ir-rigward;

> "Il-Qorti ma tistax ma tosservax illi huwa ftit diffiċli biex taċċetta l-argument illi ħlas ta' kera fl-ammont ta' ftit aktar minn 14% tal-valur lokatizzju kif kien fit-2011, li baqa' nieżel minn sena għall-oħra sakemm spiċċa 10% tal-valur lokatizju fit-2019, huwa kumpens mhux sproporzjonat u fl-interess pubbliku;
>
> "Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għallksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula ddifferenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. L-eċċezzjoni f'dan is-sens tal-Avukat tal-Istat hija waħda fondata.
>
> "Illi għalhekk biex tasal għal kumpens ġust u ekwu, l-Qorti jeħtiġilha tqis għadd ta' fatturi, fosthom it-telf effettiv li jkun ġarrab is-sid, l-għan soċjali maħsub milliġi, il-grad ta' sproporzjon fit-tqabbil bejn id-dħul attwali u d-dħul gust kif fuq spjegat, id-danni materjali li r-rikorrenti setgħu ikunu ġarrbu u wkoll l-effetti talordni li l-Qorti tista' tagħti dwar jekk l-okkupant jistax jibqa' jistrieħ aktar fuq ittħaddim tal-liġi attakkata. Minn kif wieħed jista' jara, dawn il-kriterji huma firxa sħiħa li trid titqies f'kull każ għalih u jiddependu ħafna miċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. Abbażi ta' dawn il-kriterji, l-Qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat Ġenerali għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal għoxrin elf Ewro (€20,000) u kumpens mhux pekunjarju ta' elfejn euro (€2,000);"

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

10. Il-Qorti tibda billi tosserva illi għalkemm l-appellati donnhom jippretendu li din il-Qorti għandha tawmenta l-kumpens dovut lilhom, huma ma ressqu l-ebda appell jew appell inċidentali mis-sentenza appellata. Għalhekk huwa ferm ovvju li din il-Qorti ma tistax tgħaddi biex tawmenta l-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti, għaliex l-uniċi talbiet li għandha quddiemha huma t-talba tal-Avukat tal-Istat sabiex il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti jitnaqqas u t-talba tal-appellati li l-appell tal-Avukat tal-Istat jiġi miċħud u s-sentenza appellata tiġi kkonfermata *in toto*.

11. Rigward l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-Ewwel Qorti naqset milli tieħu in konsiderazzjoni l-għan legittimu ta' akkomodazzjoni soċjali li wassal għall-interferenza in kwistjoni u li naqset milli tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li f'kawżi kostituzzjonali l-kumpens mogħti mill-Qorti m'huwiex ekwivalenti għad-danni mogħtija f'kawżi ċivili, il-Qorti tirrileva illi dan l-argument huwa manifestament żbaljat. Tant hu hekk illi l-Ewwel Qorti proprju laqgħet l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat fir-rigward tad-differenza bejn id-danni ċivili u l-kumpens mogħti f'kawżi kostituzzjonali wara li sostniet hekk:

> "Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għallksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa. Fi kliem ieħor ma tistax tillikwida l-ammont ta' kumpens billi tikkalkula d-differenza bejn il-kera fis-suq ħieles u l-kera mħallsa. L-eċċezzjoni f'dan is-sens tal-Avukat tal-Istat hija waħda fondata."[1]

12. Huwa evidenti wkoll li l-Ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni l-għan leġittimu fl-interess ġenerali li ta lok għall-interferenza in kwistjoni. Kif ġie ċitat mill-Avukat tal-Istat stess fir-rikors tal-appell tiegħu, wieħed mill-fatturi li l-Ewwel Qorti espressament ħadet in konsiderazzjoni għal-likwidazzjoni tal-kumpens dovut lill-atturi kien proprju "…l-għan soċjali maħsub mil-liġi…" Għalhekk huwa ċar li n-nuqqasijiet li dwarhom jilmenta l-Avukat tal-Istat fil-verita` ma jissussistux, għaliex l-Ewwel Qorti

[1] Il-Qorti tosserva li minkejja li l-Avukat tal-Istat qiegħed jargumenta li l-Ewwel Qorti ma ħaditx dan il-prinċipju in konsiderazzjoni, fil-brani ċitati minnu fir-rikors tiegħu l-Avukat tal-Istat stess iċċitata l-bran li qed jigi ċċitat f'din is-sentenza.

espressament ħadet in konsiderazzjoni dawk il-fatturi li skont l-Avukat tal-Istat naqset milli tieħu in konsiderazzjoni.

13. L-ilment tal-Avukat tal-Istat li hemm dubju fuq liema bażi l-Ewwel Qorti wasslet għall-kumpens *arbitrio boni viri* huwa wkoll manifestament frivolu. Huwa minnu li l-Ewwel Qorti irravviżat żball fir-relazzjoni tal-Perit Tekniku, fis-sens illi l-Perit Tekniku ta stima tal-valur tal-fond u l-valur lokatizju tiegħu mis-sena 1998 minflok mis-sena 1988. Is-somma ta' kera komplessiva li l-Perit Tekniku stima li l-appellati kienu jirċievu bejn is-sena 1998 u s-sena 2018 hija fl-ammont ta' €125,861. Dan ifisser li l-ammont ta' kumpens pekunarju likwidat mill-Ewwel Qorti ta' €20,000 jirrappreżenta anqas minn 20% tat-telf subit mill-atturi tul dawk is-snin. Pero` il-leżjoni bdiet għaxar snin qabel, u ċioe fl-1988, u għalhekk din il-perċentwali tkompli tonqos ġaladarba t-telf subit mill-appellati huwa aktar minn dak stmat mill-Perit Tekniku, b'mod illi anke jekk semmai sar xi żball mill-Ewwel Qorti dan żgur li bl-ebda mod ma ppreġudika lill-appellant. Fid-dawl ta' dan, il-Qorti tqis ukoll illi m'hemm l-ebda lok għal reviżjoni tal-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti, li manifestament m'huwiex eċċessiv kif argumentat mill-Avukat tal-Istat u għalhekk il-quantum tal-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti jimmerita li jiġi konfermat.

14. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat, u peress li dan l-appell huwa manifestament frivolu u vessatorju, tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ispejjeż għal darbtejn a tenur tal-artikolu 223(4) tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr