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' Mejju, 2021.

Numru 2

Rikors numru 220/19/1 JZM

Doreen Grima, Georgina armla minn Philip Grima u Joseph Grima

v.

Avukat Ġenerali u b'digriet tal-24 ta' Frar 2020 l-isem Avukat Ġenerali inbidel u ġie jaqra Avukat tal-Istat, u Spira Zahra

1. Din is-sentenza titratta l-appell tal-atturi mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-14 ta' Diċembru 2020 li biha ddikjarat li l-Art. 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 qiegħed jagħmilha diffiċli u x'aktarx inċerta jekk l-atturi jiħdux lura l-pussess tal-fond 10, Triq il-Karmnu, Żabbar. Għaldaqstant, iddikjarat li qiegħed jiġi miksur id-dritt fundamentali tal-atturi għat-tgawdija tal-istess fond bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-Art. 1 tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem. L-istess qorti ordnat li l-konvenuta Spira Zahra ma tistax tkompli tistrieħ fuq l-Art. 12 tal-Ordinanza Li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158) sabiex tibqa' tokkupa l-fond bħala r-residenza tagħha. Inoltre, ikkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-atturi s-somma ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) bħala kumpens in kwantu għal €30,000 kumpens pekunjarju u €5,000 kumpens non-pekunjarju.

2. Il-fatti tal-każ ġew spjegati hekk mill-ewwel Qorti:

> *"Philip Grima, missier ir-rikorrenti Doreen u Joseph ahwa Grima, u r-ragel tar-rikorrenti l-ohra Georgina Grima, miet fit-2 ta` Dicembru 2015. Minkejja li kien ghamel t-testment sigriet tat-18 ta` Gunju 2007, il-wirt tieghu ghadda ab intestato favur ir-rikorrenti.*
>
> *B`kuntratt tal-11 ta` Mejju 1964 fl-atti tan-Nutar Dottor Joseph Felix Abela, Philip Grima ikkonceda lil Antonio Bugeja l-mezzanin 10, Triq il-Karmnu, Zabbar, b`titolu ta` subcens temporanju ghal zmien 17-il sena dekorribbli mill-1 ta` Lulju 1964 versu l-hlas ta` Lm 32 fis-sena pagabbli kull tlett xhur bil-quddiem.*
>
> *Fl-1976, Antonio Bugeja ghadda s-subcens li kien fadal tal-fond de quo lil Carmel Zahra, ir-ragel tal-intimata Spira Zahra, illum mejjet.*
>
> *Is-subcens ghalaq fit-30 ta` Gunju 1981.*
>
> *L-intimata Zahra baqghet tokkupa l-post b`titolu ta` kera skont bis-sahha tad-disposizzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979. Ghadha hemm sal-lum.*
>
> *Qeghda tithallas kera ta` €220 fis-sena.*
>
> *Ir-rikorrenti baqghu jaccettaw il-kera sal-2018. Peress li l-kera bdiet tigi rifjutata, il-kera bdiet tigi depozitata taht l-awtorita` tal-Qorti.*
>
> *Il-fond mhuwiex dekontrollat".*

3. Skont il-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti, il-fond għandu valur ta' €144,000. Il-valur lokatizju tiegħu fl-1981 kien ta' €318 fis-sena filwaqt li fl-2019 il-valur kien €5,040 fis-sena.

4. Permezz tar-rikors ippreżentat fl-14 ta' Novembru 2019 l-atturi ilmentaw minn ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-fond 10, Triq il-Karmnu, Żabbar mikri lill-konvenuta Spira Zahra u talbu lill-Qorti Ċivili Prim'Awla sabiex:

> *"(I) Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrent l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimata Spira Zahra u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom.*
>
> *(II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom 10, Triq il-Karmnu, Zabbar bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta` Malta, u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta` Malta) u b`hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.*
>
> *(III) Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b`konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini tal-Konvenzjoni Ewropea.*
>
> *(IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.*
>
> *(V) Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati".*

5. Bis-sentenza tal-14 ta' Diċembru 2020 l-ewwel Qorti iddeċidiet hekk:

"Ghar-ragunijiet kollha premessi, il-qorti qeghda taqta` u tiddeciedi din il-kawza billi :-

Tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri tat-tieni (2) eccezzjoni tal-intimata Spira Zahra.

Tichad it-tielet (3) eccezzjoni tal-intimata Spira Zahra.

Tichad l-eccezzjonijiet l-ohra tal-intimati.

Tipprovdi dwar l-ewwel talba kif dedotta billi tiddikjara u tiddeciedi li fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Artikolu 12, partikolarment is-subartikolu (2), tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta` Malta, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, u bl-operazzjonijiet tal-ligijiet vigenti, qeghdin jaghtu dritt ta` rilokazzjoni lill-intimata Spira Zahra li jaghmilha difficli u haga x`aktarx incerta ghar-rikorrenti li jiehdu lura l-pussess tal-propjeta` taghhom.

Tilqa` t-tieni talba.

Riferibbilment ghat-tieni talba, tiddikjara u tiddeciedi wkoll illi r-rikorrenti ghandhom jedd ghall-ghoti ta` kumpens fl-ghamla ta` danni pekunjarji u danni morali.

Riferibbilment ukoll ghat-tieni talba, tiddikjara u tiddeciedi li l-intimata Spira Zahra ma tistax tibqa` tistrieh fuq id-disposizzjonijiet l-Art 12 tal-Kap 158 sabiex tibqa` tokkupa l-fond 10, Triq il-Karmnu, Zabbar, bhala r-residenza ordinarja taghha.

Tilqa` t-tielet talba.

Riferibbilment ghar-raba` talba, tillikwida favur ir-rikorrenti s-somma komplessiva ta` hamsa u tletin elf ewro (€35,000) in kwantu ghal tletin elf ewro (€30,000) in linea ta` danni pekunjarji, u in kwantu ghal hamest elef ewro (€5,000) in linea ta` danni morali ghall-vjolazzjoni li garrbu tad-drittijiet fondamentali taghhom skont kif deciz fit-tieni u t-tielet talbiet.

Riferibbilment ghall-hames talba, tordna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex ihallas lir-rikorrenti s-somma hekk likwidata, bl-imghax legali b`effett mil-lum.

Tordna li l-ispejjez kollha ta` din il-kawza ghandhom jithallsu mill-Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Registratur tal-Qorti sabiex kif appena din is-sentenza tghaddi in gudikat jibghat kopja taghha lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif irid l-Art 242 tal-Kapitolu 12 tal-Ligijiet ta` Malta".

6. Fid-29 ta' Diċembru 2020 l-atturi appellaw minn dik il-parti tas-sentenza li biha l-ewwel Qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas tletin elf ewro (€30,000) bħala kumpens pekunjarju. L-Avukat tal-Istat ma weġibx filwaqt li l-konvenuta l-oħra ippreżentat tweġiba (29 ta' Marzu 2021).

7. Fir-rikors tal-appell l-atturi talbu lill-ewwel Qorti sabiex tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-14 ta' Diċembru 2020 fis-sens li l-kumpens pekunjarju għandu jkun ħamsa u ħamsin elf, erba' mija u ħamsa u sittin ewro (€55,465) minflok it-tletin elf ewro (€30,000) li illikwidat l-ewwel Qorti.

8. L-atturi jilmentaw li wara li l-ewwel Qorti naqset 35% mis-somma likwidata ta' €85,331 dovuti bħala kumpens pekunjarju, ma kienx sew li l-ewwel Qorti naqset il-kumpens b'35% oħra għaliex kienet tal-fehma li t-talba għal-likwidazzjoni tad-danni b'effett mill-1 ta' Lulju 1981 kien eċċessiv u sproporzjonat.

9. Fis-sentenza appellata l-ewwel Qorti osservat li s-somma ta' €91,845 hu l-massimu ta' danni pekunjarji għall-perjodu mill-1 ta' Lulju 1981 sal-31 ta' Diċembru 2019. Dan skont ir-rapport tal-perit tekniku nkarigat mill-ewwel Qorti (ara fol. 68). Imbagħad l-istess qorti għaddiet biex tnaqqas ammonti li fi kliemha huma *"skont il-linji gwida li sejra tagħti"*,

fosthom €6,514 kera li tħallset mill-inkwilina lil sidien il-kera fil-perjodu bejn l-1981 u l-2019. Il-Qorti kompliet:

> *"**L-interess generali***
>
> *Il-qorti m`ghandhiex dubju mis-siwi u mil-legittimita` tal-intervent legislattiv tenut kont tac-cirkostanzi taz-zmien li sar.*
>
> ***Dan il-fattur ghandu jwassal ghal tnaqqis ta` 35% fil-figura ridotta ta` €85,331.***
>
> *Qeghda tkun adottata rata ta` 35% sabiex tpatti ghas-snin l-ohra li ha l-Istat Malti sabiex jipproponi bidliet fil-ligijiet sabiex isewwi l-isproporzjon li garrbu s-sidien.*
>
> *Ir-rata kienet tkun diversa li kieku l-Istat Malti gharaf jintervjeni fil-pront qabel ma beda jsib ruhu rinfaccjat b`decizjonijiet sfavorevoli moghtija mill-qrati taghna u mill-ECtHR.*
>
> *Il-figura tinzel ghalhekk ghal €55,465.16 li qeghda tigi arrotondata ghal **€55,465.***
>
> ***v. Passivita`***
>
> *Kemm ir-rikorrenti kif ukoll l-antekawza taghhom baqghu jaccettaw il-hlas tal-kera sa ftit taz-zmien qabel kienet istitwita din il-kawza.*
>
> *Ma jirrizultax li qatt kienu istitwiti proceduri gudizzjarji dwar il-fond kontra l-familja Zahra.*
>
> *Philip Grima miet fit-2 ta` Dicembru 2015. Il-wirt tieghu ghadda ghand ir-rikorrenti b`effett minn dik id-data.*
>
> *Li ssir talba sabiex il-valur lokatizju tal-fond jigi stmat b`effett mill-1 ta` Lulju 1981 hija eccessiva u sproporzjonata.*
>
> ***Il-qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti u l-antekawza taghhom m`ghandhomx jithallew jibbenfikaw mill-passivita` taghhom. Ghalhekk sejra taghmel tnaqqis ulterjuri ta` 35%.***
>
> *B`hekk l-ammont jinzel minn €55,465 ghal €30,052, liema ammont qieghed jigi arrotondat ghal **€30,000**.*
>
> ***vi. Riassunt***
>
> ***Id-danni pekunjarji qeghdin jigu likwidati fl-ammont ta` €30,000".***

10. Hu għalhekk evidenti li l-ewwel Qorti naqset 35% mill-kumpens minħabba li rraġunat li s-sidien baqgħu jaċċettaw il-kera għal snin twal sa ftit qabel ippreżentaw il-kawża. Għalhekk kienet tal-fehma li l-atturi m'għandhomx jieħdu benefiċċju mill-fatt li baqgħu passivi.

11. Fl-ewwel lok il-Qorti tosserva li l-kalkolu tal-ewwel Qorti fih żball għaliex jekk tnaqqas 35% mis-somma ta' €55,465, is-somma li kellha tiġi likwidata kellha tkun €36,052.35 u mhux €30,000.

12. Din il-Qorti diġa' qalet li l-fatt waħdu li sidien il-kera jkunu damu s-snin qabel ma fittxewx rimedju, mhuwiex rilevanti għall-finijiet tal-kumpens pekunjarju (ara per eżempju sentenza **John Pace et v. Avukat tal-Istat et** tat-28 ta' Jannar 2021), u li semmai jista' jkollu konsegwenza biss għal dak li jikkonċerna l-kumpens non-pekunjarju (ara wkoll paragrafu 40 tas-sentenza ta' din il-Qorti, **Evelyn Montebello et v. Avukat Ġenerali et** tat-13 ta' Lulju 2018).

13. Imbagħad f'sentenza riċenti tal-Qorti Ewropea **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, intqal:

> *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate*

social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see, for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

14. F'din is-sentenza l-Qorti Ewropea għamlitha ċara dwar x'hiex għandu jkun hemm tnaqqis mill-istimi tal-valur lokatizju tal-fond oġġett tal-kawża.

15. Fiċ-ċirkostanzi l-atturi għandhom raġun jilmentaw dwar it-tnaqqis li għamlet l-ewwel Qorti għal dak li rreferiet għalih bħala passivita' tal-atturi u l-predeċessuri tagħhom. Madankollu xorta għandu jsir tnaqqis ta' 20% kif spjegat fis-sentenza **Cauchi v. Malta**.

16. Il-Qorti żżid li:

i. Fl-1 ta' Awwissu 2018 daħal fis-seħħ l-Art. 12B tal-Kap. 158 li pprovda kif għandu jsir l-awment tal-kera sa 2% tal-valur tal-fond fis-suq

miftuħ. Dik id-disposizzjoni ma kinitx il-meritu tal-kawża in eżami. Għalhekk mid-dokumenti MEX1 għandha tonqos il-kera għall-aħħar ħames xhur tal-2018 u 2019, ċjoe` €7,140. Total ta' €84,705 (€91,845 - €7,140).

ii. Skont il-kalkoli li għamlet, il-kera li suppost tħallset lis-sidien minn meta spiċċa ċ-ċens fl-aħħar ta' Ġunju 1981 sal-31 ta' Lulju 2018 kien €7,351 (ara skeda 'A').

Skeda 'A'.

L-enfitewsi bdiet fl-1 ta' Lulju 1964 u skadiet fit-30 ta' Lulju 1981, u ċ-ċens kien Lm32 (€74.54) fis-sena.

Sena	**Kera dovuta f'sena**	**Indiċi ta' inflazzjoni**	**Total**
		172 fl-1964	
1/07/1981 - 30/06/1996	€149.06	408.16 fl-1981	€2,235.90
1/07/1996 – 30/06/2011	€200.00	549.95 fl-1996	€3,000.00
1/07/2011 – 31/12/2012	€287.67	791.02 fl-2011	€431.51
1/01/2013 – 31/12/2015	€298.70	821.34 fl-2013	€896.10
1/01/2016 – 31/07/2018	€304.86	838.39 fl-2016	€787.55

Total: €7,351.00

17. Għaldaqstant il-kumpens pekunjarju dovut hu €84,705 - €7,351 = €77,354 – 35% = €50,280 – 20% = €40,224.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tal-14 ta' Diċembru 2020 billi tillikwida l-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' erbgħin elf, mitejn u erbgħa u għoxrin ewro (€40,224) minflok is-somma ta' tletin elf ewro (€30,000) li illikwidat l-ewwel Qorti. Ma' dik is-somma trid tiżdied is-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000) danni morali li illikwidat l-ewwel Qorti, bit-total ikun ħamsa u erbgħin elf, mitejn u erbgħa u għoxrin ewro (€45,224). Għaldaqstant tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi s-somma ta' ħamsa u erbgħin elf, mitejn u erbgħa u għoxrin ewro (€45,224). Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti.

Spejjeż tal-appell jinqasmu in kwantu 10% a karigu tal-atturi u 85% a karigu tal-konvenut l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Registratur
da