QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Ottubru, 2021.

Numru 3

Rikors Kostituzzjonali Numru 4/2019/1 RGM

Gaetano Attard

v.

Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat; u Carmelo Agius u martu Dolores Agius

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali tat-28 t'April 2021 li biha sabet li nkisru d-drittijiet fundamentali tal-attur għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-"Kostituzzjoni"] u bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea [l-"Ewwel Protokoll"], u tat rimedju għal dan il-ksur. L-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot biss il-*quantum* ta' kumpens mogħti mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Permezz ta' kuntratt tal-24 t'Ottubru 1984 mħejji min-Nutar Dr Antoine Agius, ir-rikorrent għadda b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal 21 sena il-mezzanin … il-Marsa lill-intimat Carmelo Agius, b'effett però mit-22 ta' Frar 1985. Din il-konċessjoni saret versu ċens annwu ta' erbgħin Lira Maltin (Lm40). Il-konċessjoni enfitewtika ġiet fi tmiema fil-21 ta' Frar 2006.
>
> »L-intimati Agius qegħdin jirrisjedu f'dan il-fond bħala r-residenza ordinarja tagħhom u għadhom jagħmlu hekk sal-lum il-ġurnata. Dan qed iseħħ *stante* li, meta għalaq iċ-ċens, it-titolu ta' enfitewsi temporanja kien ikkonverta għal kera bis-saħħa tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar. Ir-rikorrent informa lill-qorti li sal-21 ta' Frar 2010 l-intimati Agius kienu jħallsu mija u erbgħin euro (€140) kirja. Bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mit-22 ta' Frar 2010 sal-21 ta' Frar 2013 l-intimati Agius bdew iħallsu s-somma ta' mija u ħamsa u tmenin euro (€185). Għat-tliet snin ta' wara l-konjugi Agius bdew iħallsu mija, erbgħa u disgħin euro u tlieta u sittin ċenteżmu (€194.63) u fis-snin bejn 2016 u l-2019 l-imsemmija konjugi bdew iħallsu mija tmienja u disgħin euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€198.65).
>
> »Fis-7 ta' Jannar 2019, ir-rikorrent għadda biex istitwixxa l-proċedura odjerna fejn qiegħed jilmenta li bl-artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 ġie mċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu hekk meta ġiet imposta fuqu relazzjoni ġuridika ġdida, kif ukoll għal raġuni ta' sproporzjon u dan minħabba li l-valur lokatizzju tal-fond *de quo* kien wieħed baxx meta mqabbel mas-suq għal perjodu bejn it-tmiem tal-konċessjoni enfitewtika u l-31 ta' Diċembru 2018. Huwa għalhekk li r-rikorrent qiegħed jillimita l-kawża odjerna għal effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018.«

3. L-attur għalhekk talab lill-qorti sabiex:

> »1. tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-artikolu 12 partikolarment l-artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Agius u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-proprjetà tiegħu;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu … 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-Liġijiet ta' Malta) b' hekk tagħti lir-rikorrenti ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;
>
> »3. tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 li ma kreawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin, *stante* illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni *ai termini* tal-Konvenzjoni Ewropea;

»4. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti *ai termini* tal-artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea;

»5. tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati.

»Bl-ispejjeż … … …«

4. L-ewwel qorti iddeċidiet hekk:

»1. tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrent u minflok tiddikjara illi r-rilokazzjoni sfurzata fuq ir-rikorrent tal-inkwilini Agius jagħmluha diffiċli u ħaġa x'aktarx inċerta għar-rikorrent li jieħu lura l-pussess tal-proprjetà tiegħu fuq imsemmija;

»2. tilqa' t-tieni talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi, bl-operazzjonijiet tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, sal-31 ta' Diċembru 2018 ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu … bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

»3. tiddikjara u tordna illi l-intimati Agius ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond …;

»4. tilqa' t-tielet talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII tal-1979 meta ma ħoloqx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilin;

»5. tirrespinġi r-raba' u l-ħames talba tar-rikorrent ġaladarba huma msejsa fuq l-artikolu 41 tal-Konvenzjoni iżda tgħaddi sabiex tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrent b'konsegwenza tal-ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif fuq deċiż;

»6. tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tletin elf euro (€30,000) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' sitt elef euro (€6,000);

»7. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrent s-somma komplessiva ta' sitta u tletin elf euro (€36,000) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

»Filwaqt li l-intimati Agius għar-raġunijiet fuq mogħtija għandhom iħallsu l-ispejjeż tagħhom, ir-rikorrent għandu jħallas kwint ($^{1}/_{5}$) tar-rimanenti spejjeż peress li mhux it-talbiet kollha tiegħu kif impostati ġew milqugħa, filwaqt li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas erba' kwinti ($^{4}/_{5}$) tar-rimanenti spejjeż.«

5. Safejn huma rilevanti għall-appell, l-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Kumpens

»… … …

»Rimedju għal vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent

»Ma hemm ebda dubju li *in vista* tal-fatt li r-rikorrent sofra piż sproporzjonat meta kien imċaħħad mit-tgawdija tal-proprjetà tiegħu kawża tal-applikazzjoni tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158, huwa għandu jingħata rimedju xieraq. Dikjarazzjoni biss li l-qorti sabet ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent ċertament m'huwiex meqjus bħala rimedju xieraq fiċ-ċirkostanzi u dan peress li r-rikorrent jeħtieġlu jitqiegħed safejn possibbli fl-istat li kien ikun fih li kieku dak il-ksur ma seħħx. Huwa għalhekk li din il-qorti sejra tgħaddi sabiex tiffissa kumpens għad-danni materjali u dak morali.

»… … …

»Għalkemm, huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern.

»… … …

»… … … il-qorti sejra tieħu diversi fatturi ewlenin in konsiderazzjoni fil-likwidazzjoni tal-kumpens, fosthom:

»1. il-fattur taż-żmien meta bdiet tonqos il-proporzjonalità;

»2. il-limitazzjoni tal-kawża għall-effetti tagħha sal-31 ta' Diċembru 2018;

»3. id-diskrepanza sostanzjali li hemm bejn il-kera li r-rikorrent jirċievi mingħand l-intimati Agius kawża tal-limitazzjonijiet fil-*quantum* massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12 u l-kera li l-fond kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;

»4. l-għan soċjali intiż li jintlaħaq mil-liġi impunjata u *cioè* sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' *social housing*;

»5. it-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrent kien kostrett jissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta;

»6. l-inerzja da parti tal-istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' intervent leġislattiv effettiv sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-pizijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi; u

»7. l-ordni li ser tagħti din il-qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali tal-artikolu 12 tal-Kapitolu 158.

»Fid-dawl tas-suespost il-qorti hija tal-fehma li l-kumpens ġust li għandu jingħata lir-rikorrent huwa dak ta' tletin elf euro (€30,000) bħala danni pekunjarji u s-somma ta' sitt elef euro (€6,000) bħala danni non-pekunjarji u liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrent.«

6. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tat-18 ta' Mejju 2021 li għalih l-attur wieġeb fl-1 ta' Ġunju 2021.

7. Kif ingħad aktar 'il fuq, l-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot biss dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti llikwidat il-kumpens dovut lill-attur fl-ammont ta' sitta u tletin elf euro (€36,000).

8. Fir-rikors tal-appell tiegħu jfisser l-uniku aggravju tiegħu hekk:

> »6. L-appellant umilment itenni li jidher li l-kumpens mogħti mill-ewwel onorabbli qorti kien ikkalkulat fuq l-ammont li s-sid seta', allegatament u ipotetikament, jipperċepixxi matul is-snin. Illi fl-umli fehma tal-appellant, il-kumpens mogħti kellu jkun ferm inqas u mhux kważi 80% tal-allegat valur lokatizju u dan anke meta wieħed jikkunsidra il-fatti tal-każ, inkluż il-perjodu qasir li fiha saret il-leżjoni;
>
> »7. Għalkemm fis-sentenza mogħtija kien ikkunsidrat li l-qrati tagħna għandhom id-diskrezzjoni li xorta waħda jaslu għal kumpens ogħla, huwa llum stabbilit fil-ġurisprudenza anke dik ewropea illi fil-każijiet li jittrattaw miżuri leġittimi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali maħsuba appuntu biex tiġi mkattra l-ġustizzja soċjo-ekonomika, il-kumpens li għandu jiġi mogħti lis-sidien minħabba din l-interferenza għandha tkun anqas mill-kumpens sħiħ li seta' kien dovut kieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq liberu;
>
> »8. Huwa biss fejn hemm *"manifest unlawfulness in the deprivation or dispossession",* li *"full restitution of losses is generally awarde*". (Q.E.D.B. Appl. 31107/95 – <u>Iatridis *v.* Greece</u> deċiża 19 ta' Ottubru 2002; u Appl. 1355/89 <u>Papamichopoulos *v.* Greece</u> deċiża 24 ta' Ġunju 1991). Proprju f'dan il-każ l-ewwel onorabbli qorti stess għarfet fis-sentenza tagħha li l-interferenza fil-proprjetà tas-sidien saret skont il-liġi u li fil-fatt ma setax jingħad li teżisti l-impossibilità li s-sid jirriprendi l-fond lura**;**
>
> »9. Il-kumpens kostituzzjonali ried neċessarjament jieħu qies wkoll tal-għan leġittimu li mmotiva dik il-miżura u cjoè l-interess pubbliku inerenti f'miżuri maħsuba biex ikabbru l-ġustizzja soċjali billi tiġi pprovduta dar lil ħaddieħor li jeħtieġha. F'każijiet bħal dawn il-kumpens pagabbli kellu jkun anqas mill-kumpens sħiħ li wieħed kapaċi jġib minn fuq is-suq (ara sentenza <u>Carmen Cassar *v.* Direttur għall-Akkomodazzjoni Soċjali *et*</u> tal-Qorti Kostituzzjonali tat-12 ta' Lulju 2011);
>
> »10. Wara kollox ġie mtenni għadd ta' drabi li fil-kalkolu ta' *just satisfaction* m'għandux jiġi meqjus il-kriterju tad-differenza bejn il-valur tal-fond vojt u l-valur tal-fond mikri. Dan għaliex il-kumpens f'kawża ta' natura kostituzzjonali mhux ekwivalenti għal danni ċivili li jistgħu jinġabru quddiem il-qrati ordinarji;
>
> »11. Dan ġie ripetut riċentament mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza <u>Maria Stella *sive* Estelle Azzopardi *et v.* Avukat Ġenerali *et*</u> deċiża fit-30 ta' Settembru 2016, meta ntqal li, "ir-rimedju li tagħti din il-qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa". … … …;
>
> »12. Fattur ieħor rilevanti fil-kuntest tal-għoti tal-kumpens huwa x-xebh ma' kawżi simili. Fl-aħħar snin il-Qorti Kostituzzjonali tat ħafna

sentenzi dwar każijiet li jinvolvu l-liġijiet speċjali tal-kera u taċ-ċens u għalhekk dawn kellhom iservu ta' gwida lill-ewwel onorabbli qorti. Sfortunatament l-ewwel onorabbli qorti ma jidhirx li tat każ tagħhom;

»13. Jiġi b'hekk li l-kumpens ta' €36,000 ordnat mill-Ewwel Onorabbli Qorti huwa wieħed eċċessiv li jixraqlu jiġi mnaqqas bħalma ġara f'kawżi oħra. Ara f'dan is-sens Maria Ludgarda *sive* Mary Borg *et v.* Rosario Mifsud *et* (QK 29/04/2016) fejn il-kumpens minn €10,000 tnaqqas għal €2,500, Raymond Cassar Torregiani *et v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 29/04/2016) fejn il-kumpens minn €50,000 tnaqqas għal €5,000, Vincent Curmi *nomine v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 24/06/2016) fejn il-kumpens minn €1,000,000 tnaqqas għal €25,000, Rose Borg *v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 11/07/2016) fejn il-kumpens minn €15,000 tnaqqas għal €5,000, Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali *et* (QK 24/06/2017) fejn il-kumpens minn €20,000 tnaqqas għal €10,000, Maria Stella sive Estelle Azzopardi et v. Avukat Ġenerali et (QK 29/09/2016) fejn il-kumpens minn €20,000 tnaqqas għal €5,000, Jesmond Portelli *et v.* Avukat Ġenerali *et* (QK 25/11/2016) fejn il-kumpens minn €16,000 tnaqqas għal €5,000 u Ian Peter Ellis *et v.* Maġġur Alfred Cassar Reynaud *et* (QK 27/01/2017) fejn il-kumpens minn €50,000 tnaqqas għal €15,000. L-esponent jagħmel referenza wkoll għas-sentenza riċenti fl-ismijiet Vassallo Maria Fatima *et v.* Avukat Ġenerali *et* (rikors kostituzzjonali numru 129/2019) deċiża fis-17 ta' Ġunju 2020 mill-Onorabbli Prim'Awla (sede kostituzzjonali) li għaddiet in ġudikat fejn dik il-qorti tat kumpens ta' €15,000;

»14. Tassew meta wieħed iqabbel il-kumpens mogħti mill-ewwel onorabbli qorti fis-sentenza appellata mal-kumpens mogħti mill-Qorti Kostituzzjonali f'dawn l-aħħar snin, huwa manifest li l-kumpens mogħti fis-sentenza appellata huwa wieħed għoli. Fil-fehma tal-esponent dan il-kumpens għandu jkun inqas minn dak mogħti mill-ewwel onorabbli qorti, sabiex jirrifletti l-każistika riċenti;

»15. F'dawn iċ-ċirkostanzi kollha għalhekk il-kumpens ta' €36,000 mogħti mill-ewwel onorabbli qorti għandu jiġi ridott sostanzjalment;«

9. L-attur appellat wieġeb hekk:

»Il-kumpens likwidat mill-ewwel qorti mhux wieħed eċċessiv fiċ-ċirkostanzi, u dan kif ser jiġi spjegat.

»Skond ir-rapport tal-Perit Tekniku Elena Borg Costanzi, l-esponenti għamel telf pekunjarju ta' 'l fuq minn €50,000 tul is-snin, *oltre* illi sofra danni morali fuq medda kbira ta' żmien.

»Il-kumpens likwidat mill-ewwel onorabbli qorti kien ta' €36,000, li jinkludi fih €6,000 f'danni non-pekunjarji.

»Jekk wieħed jqis il-każistika kollha tal-qrati tagħna, inkluż ta' din il-Qorti Kostituzzjonali, rigwardanti kawżi ta' din ix-xorta, u jestrapola minn tali każistika l-fatturi kollha illi b'mod predominanti jispikkaw kważi f'kull kawża meta l-qorti tqis l-kwistjoni tal-likwidazzjoni tad-danni, kemm pekunjarji u kemm non-pekunjarji, wieħed jikkonkludi illi dawn jikkonsistu *inter alia* fis-segwenti:-

»a. l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kinitx kontrollata bil-liġi;

»b l-użu tal-fond;

»ċ. jekk l-inkwilini hux kapaċi jew le illi jħallsu kera xierqa;

»d. kemm fadal żmien biex, skond il-liġi, il-fond possibilment imur lura għand ir-rikorrenti;

»e. iż-żmien li damu r-rikorrenti u l-awturi tagħhom ibatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità – f'dan il-każ għexieren ta' snin;

»f. l-inerzja tal-istat meta baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

»g. in-nuqqas ta' rimedju effettiv u l-konsegwenti vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti.

»h il-kera mħallsa mill-inkwilini, li għandha titnaqqas mill-ammont dovut;

»i. il-miljoramenti fil-fond magħmula mill-inkwilini, li jgħollu l-valur tal-proprjetà;

»j. il-fatt illi r-rikorrenti jew l-awturi tagħhom ma setgħux raġjon-evolment jipprevedu x-xejriet ekonomiċi tal-pajjiż li ġabu magħhom żieda qawwija fil-prezz tal-proprjetà, minkejja r-restrizzjonijiet imposti fil-leġislazzjoni;

»k. il-*quantum* ta' kumpens mogħti mill-qrati f'kawżi oħra fejn iċ-ċirkostanzi kienu bejn wieħed u ieħor jixxiebhu.

»L-esponenti jħoss illi billi huwa għamel telf ta' 'l fuq minn €50,000, skond il-prinċipju ta' *restitutio in integrum* huwa kien intitolat jirċievi l-istess ammont li huwa għamel f'telf bħala danni, sabiex jkun jikkombaċja mal-ammont ta' danni mogħti f'kawżi oħra simili, iktar u iktar meta dan l-aħħar dawn il-qrati għollew bil-bosta l-*quantum* ta' kumpens li qed jingħata f'kawżi ta' din ix-xorta, u dan sabiex jersqu viċin ta' dak li ilha tisħaq il-Qorti Ewropea li għandu jiġi likwidat.

»Dan il-kumpens għandu jitħallas *oltre* d-danni morali b'dan illi dan il-kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-pagament effettiv.

»Il-prinċipju ta' *restitutio in integrum* kif deċiż mill-Qrti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-kawża deċiża fil-11 ta' Dċiembru 2018 (Rikors nru. 22456/1115) fl-ismijiet Franco Buttigieg and Others *vs* Malta jitlob illi f'każ fejn ma jistax jkun hemm *restitutio in integrum*, *ossia* li l-fond jiġi mogħti lura battâl lir-rikorrenti, id-danni minnhom sofferti għandhom jiġu kalkulati fuq id-differenza bejn dak li jkunu effettivament rċevew ir-rikorrenti tul iż-żmien u dak li suppost rċevew skond ir-rata tas-suq fl-istess perijodu.

»Dan il-kumpens għandu jitħallas *oltre* d-danni morali b'dan illi dan il-kumpens għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħaxijiet bir-rata ta' 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, sad-data tal-pagament effettiv.

»Minn rassenja tal-ġurisprudenza tal-qrati tagħna u wkoll dik ewropea, sallum il-kumpens non-pekunjarju likwidat normalment jkun ammont fl-akwati ta' madwar €5,000 ... €10,000 ... u €15,000 ...

»F'dan il-kuntest ssir referenza għall-kawża appell kostituzzjonali numru 22/2013 fl-ismijiet Evelyn Montebello *et v.* Avukat Ġenerali *et*, deċiża finalment mill-Qorti Kostituzzjonali fis-seduta ta' nhar il-Ġimgħa, 13 ta' Lulju 2018, fejn ġie deċiż illi:-

»"40. Din il-qorti taqbel mar-rikorrenti illi "il-fatt li r-rikorrenti ħallew snin twal jgħaddu qabel ma pproponew il-proċeduri" m'għandux iwassal għat-tnaqqis fil-kumpens li jistħoqqilhom għall-ksur tad-dritt fondamentali tagħhom. Kif ingħad aktar 'il fuq, ladarba l-azzjoni ma waqgħetx bi preskrizzjoni, iż-żmien meta l-atturi għażlu li jfittxu rimedju ma għandux jintuża bħala argument kontriehom, aktar u aktar meta s-sitwazzjoni li wasslet għall-ksur tad-drittijiet tagħhom għadha sseħħ.

»"41. Taqbel ukoll mal-argument l-ieħor imressaq mir-rikorrenti illi l-fatt li bis-saħħa ta' din is-sentenza l-atturi sejrin jingħataw ir-rimedju ulterjuri li ma jibqgħux marbuta bid-disposizzjonijiet tal-liġi li kisru d-dritt fondamentali tagħhom m'għandux iwassal għal tnaqqis fl-ammont ta' kumpens li jistħoqqilhom għall-ksur ta' dak id-dritt. Dak ir-rimedju qiegħed jingħata sabiex ma jibqax iseħħ il-ksur tad-dritt filwaqt illi l-kumpens huwa r-rimedju għall-ksur ġà mġarrab mill-atturi matul iż-żmien li kienu mċaħħda mit-tgawdija ta' ħwejjiġhom."

»Għalhekk m'għandux jingħata widen minn din l-onorabbli qorti għas-solitu argument li jsir mill-intimat Avukat tal-Istat f'kawżi ta' dan ix-xorta fejn jingħad illi dewmien da parti tar-rikorrenti sabiex tipproċedi b'dawn il-proċeduri għandu jwassal għal tnaqqis fil-kumpens, u dan għar-raġunijiet elenkati fis-sentenza fuq referita.

»L-appellat jitlob wkoll illi l-ispejjeż tal-appell jintrefgħu mill-appellant, u f'dan is-sens hawn ssir referenza għall-kawża appell kostituzzjonali numru 15/2013 fl-ismijiet Anna Galea *et v.* Avukat Ġenerali *et*, deċiża definittivament mill-Qorti Kostituzzjonali fis-seduta ta' nhar il-Ħamis 24 ta' Ottubru 2019, fejn ġie deċiż illi:-

»"13. Dwar l-ispejjeż ġudizzjarji, il-qorti tosserva illi l-ħtieġa għal din il-kawża u għall-episodji kollha li nqalgħu fiha – fosthom ukoll il-ħatra ta' periti – qamet għax il-liġi impunjata ma ħolqotx bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet ta' sid min-naħa l-waħda u l-interessi soċjali u dawk tal-kerrej min naħa l-oħra. Għal dan in-nuqqas iwieġeb l-istat, li jidher għalih l-Avukat Ġenerali. Għalhekk lanqas din il-parti tal-aggravju ma għandha tintlaqa'.

»Għal din ir-raġuni, l-ispejjeż kollha ta' din il-proċedura għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat, inkluż l-ispejjeż tal-appell odjern.«

10. Jingħad qabel xejn illi skond ir-rapport tal-perit tekniku maħtur mill-ewwel qorti[1], l-ammont ta' telf li teoretikament ġarrab l-attur b'kon-segwenza tal-kirja imposta fuqu bil-liġi mill-21 ta' Frar 2006 sal-31 ta' Diċembru 2018 kien ta' tlieta u erbgħin elf, seba' mija u tmienja u

[1] *Foll.* 75 *et seqq.*

tletin euro (€43,738) u mhux "'il fuq minn €50,000" kif igħid l-attur fit-tweġiba tiegħu għall-appell tal-Avukat tal-Istat.

11. Huwa wkoll prinċipju stabbilit mill-qrati kostituzzjonali illi r-rimedju li tagħti din il-qorti f'każ li ssib li kien hemm ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sid imħarsin bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u / jew bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll huwa danni bħala kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa. Il-kumpens mogħti lill-attur minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu għalhekk jista' tkun anqas mill-kumpens sħiħ li seta' kien dovut likieku wieħed kellu jistrieħ fuq l-indikaturi tas-suq liberu. L-argument tal-attur fis-sens li għandu jedd għad-differenza sħiħa bejn il-valur lokatizju tal-fond vojt u l-valur lokatizju tal-fond mikri skond id-disposizzjonijiet tal-liġijiet viġenti għalhekk huwa legalment infondat.

12. Il-Qorti Ewropea, fil-każ reċenti ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u>[2], tat linja gwida dwar xi tnaqqis għandu jsir mill-ammont ta' danni ċivili li seta' tilef sid il-proprjetà f'każijiet ta' din ix-xorta. Fis-sentenza tagħha tal-25 ta' Marzu 2021 qalet hekk:

> »103. [The court] 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 … 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... With that in mind, the Court considers that for the purposes of

2 25 ta' Marzu 2021.

awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim...

»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. 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"«

13. Skond ir-rapport tal-perit tekniku mqabbad mill-qorti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ fiż-żmien relevanti kien elfejn, ħames mija u ħamsin euro (€2,550) fis-sena bejn l-2006 u l-2011, erbat elef u ħamsa u għoxrin euro (€4,025) fis-sena bejn l-2012 u l-2017 u ħamest elef, disa' mija u ħamsin euro (€5,950) fis-sena bejn l-2017 u l-2018. L-attur għalhekk seta' jdaħħal madwar tlieta u erbgħin elf, seba' mija u tmienja u tletin euro (€43,783) likieku kera l-fond tiegħu fuq is-suq liberu bejn il-21 ta' Frar 2006 u l-31 ta' Diċembru 2018, dejjem skond il-valur lokatizju tal-fond stabbilit mill-perit tekniku.

14. Mis-somma ta' €43,783 għandu jitnaqqas tletin fil-mija (30%)[3] min-ħabba li l-ħarsien illi l-liġi tagħti lill-kerrej huwa meqjus bħala miżura fl-interess ġenerali, u għalhekk jifdal tletin elf, sitt mija u tmienja u erbgħin euro (€30,648).

15. Imbagħad għandu jkompli jitnaqqas għoxrin fil-mija (20%) [4] tal-bilanċ li jifdal peress li ma hemmx garanzija li d-dar kienet ser tkun dejjem

---

3 €43,783 × 70% = €13,135.

4 €30,648 × 80% = €24,518.

mikrija, u jifdal erbgħa u għoxrin elf, ħames mija u tmintax-il euro (€24,518).

16. Fl-aħħarnett għandhom jitnaqqsu wkoll elfejn u sittin euro (€2,060), li huwa l-kera li l-attur ġabar jew li seta’ ġabar taħt id-disposizzjonijiet tal-liġi speċjali. Jifdal għalhekk tnejn u għoxrin elf, erba’ mija u tmienja u ħamsin lira (€22,458), jew tnejn u għoxrin elf u ħames mitt euro (€22,500) għad-dritt.

17. Għalhekk il-kumpens li jixraq lill-attur għad-danni pekunjarji li ġarreb bejn meta għalaq iċ-ċens fil-21 ta’ Frar 2006 u l-31 ta’ Diċembru 2018 għandu jkun ta’ €22,500.

18. Din il-qorti m’hijiex tal-fehma illi b’żieda mal-ammont hawn fuq likwidat għandhom jitħallsu wkoll imgħaxijiet bir-rata ta’ 8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża sad-data tal-ħlas kif jippretendi l-attur. Li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b’rata tas-suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta’ qligħ fuq dik is-somma, iżda ladarba l-kumpens likwidat minn din il-qorti huwa b’titolu ta’ danni ma huwiex taxxabbli. Għalhekk il-benefiċċju ta’ nuqqas ta’ taxxa – benefiċċju mhux żgħir – jagħmel tajjeb għall-imgħaxijiet li jippretendi l-attur. .

19. Wara li qieset it-tul ta’ żmien li dam fis-seħħ il-ksur tad-drittijiet tal-attur (ftit inqas minn tlettax-il sena), il-qorti hija tal-fehma illi l-kumpens ta’ sitt elef euro (€6,000) likwidat mill-ewwel qorti huwa wieħed xieraq, u għalhekk tikkonfermah.

20. Il-kumpens għalhekk qiegħed jiġi likwidat fis-somma ta’ tnejn u għoxrin elf u ħames mitt euro (€22,500) danni pekunjarji u sitt elef euro (€6,000) danni morali, b’kollox tmienja u għoxrin elf u ħames mitt euro (€28,500).

21. Għaldaqstant, u għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija, din il-qorti tilqa’ l-appell tal-Avukat tal-Istat u tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn illikwidat il-kumpens li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-attur fis-somma ta’ sitta u tletin elf euro (€36,000) u, minflok, tillikwida dak il-kumpens fis-somma ta’ tmienja u għoxrin elf u ħames mitt euro (€28,500). Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

22. L-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: l-Avukat tal-Istat iħallas żewġ ishma minn tlieta ($\frac{2}{3}$) u l-attur iħallas is-sehem l-ieħor minn tlieta ($^{1}/_{3}$). Dawk tal-ewwel grad jibqgħu kif deċiż mill-ewwel qorti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm