QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 14 ta' Diċembru, 2022.

Numru 2

Rikors Numru 290/2020/1 LM

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

v.

Avukat tal-Istat; Gaetana Grima

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza moħgtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha fit-23 ta' Frar 2022, li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsa bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi kumpens ta' elf u tliet mitt euro (€1,300) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tallum ġew imfissra hekk mill-ewwel qorti:

»… … … ir-rikorrenti kienu wirtu l-fond … Ħal Qormi mingħand ommhom Antonia armla minn Francis Pace, li mietet fis-6 ta' Marzu 2020 … … … L-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva sar fit-30 ta' Novembru 2020 … … … Skont ir-rikorrenti, l-imsemmi fond ilu jinkera lill-intimata u lil Mario Grima sa mis-sebgħinijiet, fejn il-kera oriġinali kienet titħallas fl-ammont ta' Lm24.00 fis-sena, u li fl-1 ta' Awwissu 1990 għoliet għal Lm25.00 fis-sena sal-31 ta' Lulju 2010, meta *ai termini* tal-Att X tal-2009 din reġgħet għoliet għal €185.00 fis-sena, u baqgħet togħla kull tliet snin *ai termini* tar-rata tal-inflazzjoni, fejn illum titħallas fl-ammont ta' €209 fis-sena. Skont dikjarazzjoni maħruġa mill-*Land Valuation Office* fl-10 ta' Diċembru 2020, il-fond mhuwiex de-kontrollat … … …«

3. L-atturi jgħidu li kemm huma kif ukoll il-predeċessuri fit-titolu tagħhom ġarrbu ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, kemm għax qatt ma setgħu jikru l-fond b'kera li jirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles u kif ukoll minħabba l-protezzjoni li d-disposizzjonijiet tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] taw u għadhom jagħtu lill-konvenuta Grima b'mod li ma jżomm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-kerrej.

4. Għalhekk fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

»1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati konjugi Farrugia għall-fond … Ħal Qormi, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti *inter alia* fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Europeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandhom jingħataw r-rimedji kollha li din il-qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni.

»2. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll *ai termini* tal-liġi.

»3. tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti …;

»4. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati … , bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

»Bl-ispejjeż … … …«

5. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»… … …

»3. tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi illi huma sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

»4. tilqa' t-talbiet l-oħra tar-rikorrenti u bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti minnhom il-qorti qiegħda tillikwida u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallashom b'mod solidali kumpens fis-somma komplessiva ta' elf u tliet mitt euro (€1,300), bl-imgħax dekorribbli mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

»Il-qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex, f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Onor. *Speaker* tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

»Il-qorti tordna li l-ispejjeż tal-kawża jitħallsu kwantu għal parti minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) mir-rikorrenti u l-kumplament tal-ispejjeż għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.»

6. Safejn relevanti għal dan l-appell, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»… … …

»Fil-każ odjern jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ġie għand ir-rikorrenti, kif soġġett għall-kirja regolata mil-liġi applikabbli qabel l-emendi li ġew fis-seħħ fl-1 ta' Ġunju 1995, wara li huma kienu wirtu l-istess mingħand ommhom permezz tat-testment tagħha … Ommhom mietet fis-6 ta' Marzu 2020 u sar l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis* … fit-30 ta' Settembru 2020. B'hekk ir-rikorrenti saru sidien tal-fond kif mikri lill-intimata Grima b'kera li llum hija ta' €209.00 fis-sena.

»… … …

»… … … tenut kont il-valur lokatizzju annwali ta' €5,425 mogħti mill-perit tekniku ġudizzjarju fir-rapport tiegħu għas-sena 2020, u meħud in konsiderazzjoni wkoll (a) il-kera vera baxxa perċepita mir-rikorrenti, u (b) li ma tressqet l-ebda prova jew sottomissjoni min-naħa tal-intimat Avukat tal-Istat sabiex jiġġustifika għaliex il-każ odjern kien jimmerita l-indħil tal-istat, saħansitra fi sfond fejn il-qagħda finanzjarja u ekonomika tal-pajjiż tjiebet ferm miż-żmien meta saret il-liġi in kwistjoni, il-qorti tqis li jirriżulta bl-aktar mod evidenti li ma kien hemm l-ebda bilanċ bejn l-interess pubbliku u d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dan filwaqt li tqis wkoll li r-rikorrenti għadhom sal-lum fi stat ta'

inċertezza dwar meta u jekk qatt jerġgħu jieħdu lura l-pussess tal-fond proprjetà tagħhom. … … …

»… … …

»Il-qorti tqis li fid-dawl tal-konsiderazzjonijiet appena magħmula, il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti permezz tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea ġew leżi. Huwa għalhekk li l-qorti sejra tgħaddi biex tillikwida l-kumpens li għandu jitħallas lir-rikorrenti. Dan filwaqt li tagħraf li, fiċ-ċirkostanzi odjerni, fejn iż-żmien bejn id-data meta l-fond ġie għand ir-rikorrenti fit-30 ta' Settembru 2020 jiġifieri meta huma ffirmaw l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis*, u d-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni fl-10 ta' Diċembru 2020, huwa wieħed qasir, tqis li sempliċi dikjarazzjoni ta' ksur kif qed jippretendi l-intimat Avukat tal-Istat ma tistax tkun rimedju suffiċjenti. Dan għaliex hemm prova ċara ta' danni ulterjuri sofferti mir-rikorrenti solidalment konsistenti fil-ħlas ta' taxxa dovuta fuq l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis ai termini* tal-Kap. 364, meta huma qegħdin jirċievu biss €209.00 fis-sena bejniethom. Magħdud ma' dan il-fatt jirriżulta b'mod inekwivoku u mhux kontestat, li l-intimata Grima għandha dritt indefinit ta' rilokazzjoni.

»… … …

»Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-qorti kkonsidrat li hawn ftit li xejn jista' jkun determinanti l-fattur tat-telf materjali sopportat minnhom minn dakinhar li sar l-att tad-dikjarazzjoni *causa mortis* sad-data tal-preżentata tal-kawża odjerna, għaliex din tal-aħħar saret fi żmien 3 ijiem mid-data tal-att. Iżda xorta waħda jibqa' l-fatt li (a) l-ammont ta' kera li huma setgħu ipperċepixxew li kieku l-fond kien mikri skont il-kirjiet riżultanti fis-suq miftuħ huwa ferm akbar minn dak attwalment ipperċepit; (b) il-valur tiegħu huwa sostanzjalment imnaqqas minħabba ċ-ċirkostanzi kollha tiegħu kif dikjarat ukoll saħansitra fl-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis*; u (ċ) it-taxxa li tħallset fuq dan tal-aħħar, għalkemm ukoll ridotta skont il-valur, xorta waħda ma tirriflettix il-kera li r-rikorrenti fil-verità jirċievu. Tgħid li dawn il-fatturi kollha jikkontribwixxu għall-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u għaldaqstant tikkonsidra li jirriżulta ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għalih għandu jitħallas kumpens mill-intimat Avukat tal-Istat.

»Kif diġà kellha l-opportunità li tteni din il-qorti, id-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali 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 għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Hemm numru ta' fatturi li din il-qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-kiri bejn it-30 ta' Settembru 2020 u l-10 ta' Diċembru, 2020 id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €904.00, meta fir-realtà huma rċevew kera li kienet ferm inqas minn hekk.

»Il-qorti tqis li għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, *stante* li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti hija konsegwenza tal-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jindirizza din il-kwistjoni kif kellu jagħmel, u jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordinat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.

»Il-qorti tqis li kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tliet mitt uuro (€300) u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' elf euro (€1,000) għandhom ikunu kumpens ġust u xieraq għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat lir-rikorrenti solidalment, *stante* li l-intimata Grima ma tistax tkun ħatja ta' xi leżjoni ta' xi dritt għat-tgawdija tal-proprjetà li jispetta lir-rikorrenti.

»Għal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Grima, il-qorti diversi drabi kellha l-opportunità li tippronunzja ruħha fis-sens li, minkejja li hija għandha s-setgħa legali li tipprovdi kwalunkwe rimedju sabiex twaqqaf il-leżjoni, it-talba tar-rikorrenti għall-iżgumbrament tal-intimata Grima mill-fond għandha tiġi eżaminata quddiem il-qorti kompetenti, liema rimedju tipprovdi għalih il-liġi ordinarja, u mhux quddiem qorti ta' kompetenza kostituzzjonali. Għal din ir-raġuni biss u mhux kif tippretendi l-intimata Grima, għandha tiġi milqugħha s-seba' eċċezzjoni tagħha. L-istess jingħad fir-rigward tal-ħdax-il eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat.«

7. L-atturi appellaw b'rikors tal-24 ta' Frar 2022 li għalih il-konvenuta Gaetana Grima wieġbet fl-10 ta' Marzu 2022 u l-Avukat tal-Istat wieġeb fis-16 ta' Marzu 2022.

8. L-appell ma jolqotx dik il-parti tas-sentenza li sabet ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll iżda ma sabitx ksur ukoll tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-art. 14 tal-Konvenzjoni; lanqas ma sar appell mill-parti li ċaħdet it-talba għall-iżgumbrament tal-konvenuta Grima. L-appell jolqot biss il-likwidazzjoni tal-*quantum* tad-danni billi l-ewwel qorti illikwidat danni biss għaż-żmien "bejn id-data meta l-fond ġie għand ir-rikorrenti fit-30 ta' Settembru 2020 … meta huma ffirmaw l-att ta' dikjarazzjoni *causa mortis*, u d-data tal-preżentata tal-proċeduri odjerni fl-10 ta' Diċembru, 2020", billi l-appellanti huma tal-fehma illi d-danni kellhom jiġu likwidati b'seħħ mid-19

ta' Awwissu 1987, meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea ["Kap. 319"].

9. Għandhom raġun l-atturi jgħidu illi, għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (iżda mhux ukoll tad-danni morali), jekk il-ksur beda jseħħ meta l-fond kien għadu f'idejn l-awtur tagħhom, id-*dies a quo* għandu jkun minn dakinhar li l-awtur tagħhom beda jġarrab il-ksur, jew, fil-każ tallum, minn meta daħal fis-seħħ il-Kap. 319 billi dan kien wara.

10. Ir-raġuni hi illi l-atturi, bħala suċċessuri universali, ġarrbu danni diretta-ment għax il-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun likieku f'dak il-patrimonju daħal ħlas ta' kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata. It-telf tal-atturi għalhekk kien wieħed patrimonjali; fi kliem ieħor, l-atturi wirtu mhux tant id-dritt fondamentali tal-awturi tagħhom, iżda d-danni patri-monjali. Konsiderazzjonjiet oħra jgħoddu għad-danni morali, illi ma jintirtux. Safejn jolqot id-*dies a quo* għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni patrimonjali, għalhekk, l-aggravju tal-atturi jistħoqqlu illi jintlaqa'.

11. Il-perit tekniku irrelata illi stima realistika tal-kera xieraq fil-żmien relevanti hija kif riprodotta fi Skeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha. Il-kera li kienu jdaħħlu l-atturi f'dak iż-żmien likieku l-fond inkera fis-suq ħieles kien qrib tmienja u sebgħin elf euro (≈ €78,000).

12. Il-kriterji ta' <u>Cauchi</u>[1] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba fil-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar erbgħa u ħamsin elf u ħames mitt euro (≈ €54,500). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-

---

1 <u>Cauchi *v.* Malta</u> (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

kriterju ta' Cauchi[2] jħalli bilanċ ta' madwar tlieta u erbgħin elf u sitt mitt euro (≈ €43,600), kollox kif muri fi Skeda A.

13. Il-kera li daħħlu jew setgħu jdaħħlu l-atturi appellanti fiż-żmien relevanti kien ta' madwar tlett elef u erba' mitt euro (≈ €3,400), kif muri wkoll fi Skeda A.

14. Jifdal għalhekk bilanċ ta' madwar erbgħin elf u mitejn euro (≈ €40,200), li huwa ferm iktar mit-tliet mitt euro (€300) li waslet għalihom l-ewwel qorti. Il-kumpens pekunjarju għalhekk għandu jiżdied għal erbgħin elf u mitejn euro (€40,200).

15. Fadal li nqisu jekk hemmx lok għal danni non-pekunjarji.

16. Fil-fehma tal-qorti, meta tqis illi l-fond kien ilu li ntiret mill-atturi anqas minn sena qabel ma fetħu l-kawża, ma jistax jingħad illi ġarrbu danni morali sostanzjali. Għalhekk kumpens nominali ta' mitt euro (€100) jkun xieraq u biżżejjed fiċ-ċirkostanzi.

17. B'kollox għalhekk id-danni patrimonjali u morali jiġu erbgħin elf u tliet mitt euro (€40,300).

18. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata:

    i. tikkonfermaha fejn sabet ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll iżda mhux ukoll tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni u tal-art. 14 tal-Kon-

[2] »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%.«

venzjoni Ewropea, u fejn ma ordnatx l-iżgumbrament tal-konvenuta Grima

ii. tħassarha fejn illiikwidat id-danni fis-somma ta' elf u tliet mitt euro (€1,300) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali fis-somma ta' erbgħin elf u tliet mitt euro (€40,300) flimkien mal-imgħaxijiet legali minn dakinhar tas-sentenza appellata;

iii. tikkonfermaha fejn ordnat illi d-danni jħallashom l-Avukat tal-Istat.

19. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati bis-sentenza appellata; dawk tal-appell iħallashom l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

Skeda A

Skeda A qed tiġi annessa sabiex tifforma parti integrali minn din is-sentenza odjerna.

Sena	kera xieraq	kera li daħħlu jew setgħu daħħlu l-atturi	
	€	€	
1987	337.00	21.84	*
1988	898.00	58.23	
1989	898.00	58.23	
1990	898.00	58.23	
1991	898.00	58.23	
1992	1,180.00	58.23	
1993	1,180.00	58.23	
1994	1,180.00	58.23	
1995	1,180.00	58.23	
1996	1,180.00	58.23	
1997	1,549.00	58.23	
1998	1,549.00	58.23	
1999	1,549.00	58.23	
2000	1,549.00	58.23	
2001	1,549.00	58.23	
2002	2,034.00	58.23	
2003	2,034.00	58.23	
2004	2,034.00	58.23	
2005	2,034.00	58.23	
2006	2,034.00	58.23	
2007	2,672.00	58.23	
2008	2,672.00	58.23	
2009	2,672.00	58.23	
2010	2,672.00	111.05	
2011	2,672.00	185.00	
2012	3,508.00	185.00	
2013	3,508.00	197.32	
2014	3,508.00	197.32	
2015	3,508.00	197.32	
2016	3,508.00	201.39	
2017	4,607.00	201.39	
2018	4,607.00	201.39	
2019	4,607.00	209.90	
2020	5,425.00	209.90	
	77,890.00	3,399.88	

- 30% =	54,523.00
- 20% =	43,618.40
naqqas	3,399.88
Jifdal	40,218.52

* erba' xhur u nofs

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm