QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 29 ta' Marzu, 2023.

Numru 32

Rikors numru 39/19/1 RGM

Giovanna sive Jeanette Pocock

v.

L-Avukat Ġenerali, illum l-Avukat tal-Istat; u Angelo Calleja u martu Maria Lourdes sive Doris Calleja għal kull interess li jista' jkollhom

1. L-attriċi hija l-proprjetarja ta' fond li jinsab il-Qrendi li hija wirtet b'titolu ta' legat mis-suċċessjoni ta' missierha Joseph Cutajar. Fl-1 ta' Ottubru 1975 il-fond in kwistjoni kien ġie konċess minn Joseph Cutajar lil Joseph Dalli b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal perjodu ta' sbatax-il sena dekorribbli mill-1 ta' Jannar 1976, versu l-ħlas ta' cens annwu u temporanju ta' Lm70 fis-sena. Fl-4 ta' Frar 1983 Joseph Dalli kien biegħ u trasferixxa lil Angelo Calleja l-*utile dominium* tal-fond in kwistjoni għaż-

żmien li kien fadal mill-konċessjoni enfitewtika temporanja msemmija. Fuq l-istess kuntratt kien deher ukoll Joseph Cutajar li kien intrabat li jipproroga l-enfitewsi temporanja għal terminu ieħor ta' wieħed u għoxrin sena dekorribbli mill-iskadenza tal-enfitewsi temporanja oriġinali. L-attriċi ntavolat din il-kawża għaliex isostni li l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tagħha għaliex jagħti dritt ta' rilokazzjoni perpetwa lill-inkwilin, u dan oltre l-fatt li l-kera pagabbli hija rriżorja tenut kont tad-daqs u l-lokalità tal-fond. L-attriċi ssostni li l-emendi li saru fil-liġi, inkluż bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fl-2018 mhumiex biżżejjed sabiex itemmu din il-leżjoni u li anzi r-rimedju provdut fl-Artikolu 12B mhuwiex effettiv għaliex il-liġi ma tagħmel l-ebda referenza għal xi tip ta' kumpens għaż-żmien li ilha mċaħħda mit-tgawdija tal-fond tagħha, filwaqt li r-rimedju mhuwiex proporzjonat.

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

> "1. Tiddikjara li d-dispożizzjonijiet tal-Art. 12(2) u 12B tal-Kap. 158 jiksru u jivvjolaw id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-propjeta' tagħha u senjatament tal-fond 48 ġja 46, 'Sogni D'Oro' ġja 'JoeCarm' ġewwa Triq Francesco Buhagiar ġja St Catherine Alley ġewwa l-Qrendi, u dan bi ksur tal-Art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u tal-Artikolu wieħed (1) tal-Ewwel Protokol mal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja ġiet ratifikata u saret parti integrali tal-liġijiet domestiċi bis-saħħa tal-Kap. 319, u dan prevja, occorrendo, n-nomina ta' periti nominandi sabiex jagħmlu l-opportuni stimi relattivi għall-fond de quo, u konsegwentement tiddikjara tali dispożizzjoniet tal-liġi bħala nulli u bla effett;
>
> 2. Konsegwentement tiddikjara li l-intimat Calleja mgħandux il-jedd li jibqa' jokkupa l-fond 48 ġja 46, 'Sogni D'Oro' ġja 'JoeCarm' ġewwa Triq Francesco Buhagiar ġja St Catherine Alley ġewwa l-Qrendi b'titolu ta' kirja li ġiet maħluqa permezz ta' provvediment reż bla effett;

3. Tiffissa kumpens xieraq għal tali vjolazzjoni oltre għal kumpens għal danni morali, liema vjolazzjoni ilha tipperdura sa mill-1 ta' Jannar 1993 sal-lum u sa tibqa' hekk tipperdura sakemm ir-rikorrenti tingħata l-pussess tal-fond de quo;

4. Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu l-kumpens lill-esponenti, oltre l-imgħax;

5. Tagħti lir-rikorrenti dawk ir-rimedji l-oħra kollha li jidhrilha li huma xierqa u opportuni fiċ-ċirkostanzi.

Bl-ispejjeż kontra l-intimati, minn issa inġunti għas-subizzjoni."

3. L-Avukat Ġenerali, issa l-Avukat tal-Istat, eċċepixxa, *inter alia,* li l-attriċi trid iġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha, li l-attriċi ma tistax tilmenta dwar perjodi qabel ma hi kellha titolu fuq il-proprjetà in kwistjoni, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex m'hemm l-ebda teħid forzuz, li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu li huma xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u din id-diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli li mhuwiex il-każ, li l-liġijiet li dwarhom qed jilmentaw l-atturi jirregolaw sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni sabiex jipprovdu akkomodazzjoni li persuni fil-bżonn u jipproteġu persuni milli jiġu mkeċċija mid-dar ta' abitazzjoni tagħhom fl-għeluq tat-terminu konċess lilhom fil-kuntratt ta' enfitewsi, li l-ammont ta' kera li qed tirċievi l-attriċi mhijiex sproporzjonata tenut kont li f'dawn iċ-ċirkostanzi ma jistax isir paragun mal-kera li tkun perċepibbli fuq is-suq liberu, li l-Artikolu 12B introdott fl-2018 kompla saħħaħ dan l-

element ta' proporzjonalità, u li anke jekk tiġi konstatata xi leżjoni ta' dritt m'hemmx lok għal rimedju ieħor oltre d-dikjarazzjoni ta' sejbien ta' ksur.

4. Il-konvenuti Calleja eċċepew, *inter alia* li l-attriċi trid tressaq prova suffiċjenti tat-titolu tagħha, li l-attriċi daħlet fi dritt ta' proprjetà mogħti lilha b'suċċessjoni u mhux dritt kostitwit minnha li ġie eventwalment milqut jew miksur u l-awturi tagħha ma għamlu l-ebda ilment ta' ksur ta' drittijiet fondamentali, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex m'hemm l-ebda teħid forzuz tal-proprjetà tal-attriċi, li l-Istat għandu kull jedd li jippromulga l-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali u soċjali tal-pajjiż, li huma m'għandhomx jiġu żgumbrati minn darhom għaliex huma qatt ma kisru l-liġi u għaliex għandu jkun l-Istat li jagħmel tajjeb għal xi nuqqas li jista' jirriżulta, li l-Artikolu 12 u 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandhom għan leġittimu fl-interess ġenerali, li minħabba dan l-interess ġenerali leġittimu il-kera pagabbli minnhom skont il-liġi ma tistax tiġi paragunata mal-kera pagabbli fuq is-suq liberu, li bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B fl-2018 l-Istat kompla saħħaħ fuq l-element ta' proporzjonalità, u li dikjarazzjoni ta' ksur ta' dritt tkun suffiċjenti f'dan il-każ u m'hemmx lok għal rimedji oħra.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-28 ta' Ottubru 2021 ġie deċiż hekk:

"Għal dawn il-motivi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi filwaqt li tiddisponi mill-eċċezzjonijiet sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u l-intimati Calleja konformement ma' dak hawn fuq deċiż,

1. Tilqa' in parte l-ewwel talba u tiddikjara u tiddeċiedi illi bl-operazzjonijiet tal-Artikolu 12 (2) tal-Kapitolu kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, ġie vjolat id-dritt tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħha, u ċioe il-fond 48, Sogni D'Oro, Triq Francesco Buhagiar, Qrendi, bi vjolazzjoni ta' l-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) u dan għar-raġunijiet fuq mogħtija; 2. Tiċħad in parte l-ewwel talba in kwantu referibbli għall-Artikolu 12B tal-Kap. 158;

3. Tiddikjara u tordna illi l-intimati Calleja ma jibqgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 sabiex jibqgħu jokkupaw il-fond 48, Sogni D'Oro, Triq Francesco Buhagiar, Qrendi;

4. Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċioe danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII ta' l-1979 li ma krejawx bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk ta' l-inkwilini;

5. Tillikwida bil-mod kif fuq spjegat id-danni pekunjarji imsemmija fis-somma ta' ħdax-il elf u sitt mitt Ewro (€11,600) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' elfejn ewro (€2,000);

6. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' tlettax-il elf, u sitt mitt Ewro (€13,600) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati.

Spejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat salv għall-ispejjeż tal-intimati Calleja li għandhom jitħallsu mill-istess intimati."

6. Il-konvenuti Calleja ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-17 ta' Novembru 2021 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tħassar u tirrevoka s-sentenza appellata u tirriformaha billi tħassar u tirrevoka t-tielet dikjarazzjoni tad-decide fejn ġie stabbilit li l-inkwilini ma jistgħux ikomplu jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom permezz tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew alternattivament tirriforma din id-dikjarazzjoni billi żżid magħha li "l-inkwilini japplikaw għalihom

provvedimenti ulterjuri" jew "salv dawk l-istess provvedimenti li huma applikabbli għall-inkwilini ai termini tal-Artikoli 12B u 12C tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, jew billi tiddikjara li huwa l-Avukat tal-Istat u mhux huma li ma jistgħux jistrieħu fuq il-protezzjoni li huwa ħoloq, filwaqt li tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi jitħallsu mill-appellati.

7. L-attriċi ppreżentat ir-risposta tal-appell tagħha għall-appell tal-konvenuti Calleja fl-14 ta' Jannar 2022 permezz ta' liema ssottomettiet li l-appell għandu jiġi miċħud bl-applikazzjoni tal-pieni previsti għal appelli frivoli u vessatorji.

8. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tal-appell tiegħu flimkien ma' appell inċidentali fit-30 ta' Novembru 2021 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tilqa' limitatament l-appell tal-konvenuti Calleja sa fejn dan jaqbel mar-raġunament espost fir-risposta tiegħu, filwaqt li tirriforma s-sentenza appellata wkoll billi takkorda kumpens lill-attriċi f'ammont ferm iżgħar minn dak akkordat mill-Ewwel Qorti, bl-ispejjeż tal-appell jitħallsu mill-partijiet l-oħra fil-kawża.

9. L-attriċi ppreżentat ir-risposta tal-appell tagħha għall-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat fil-31 ta' Jannar 2022 permezz ta' liema ssottomettiet li l-appell inċidentali għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

Ikkonsidrat:

L-Appell Prinċipali tal-konvenuti Calleja

10. Il-konvenuti Calleja jilmentaw li l-Ewwel Qorti naqset milli tieħu in konsiderazzjoni l-Artikolu 12B u 12C tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u li l-Ewwel Qorti ħolqot fil-konfront tagħhom riskju impellenti li d-deċiżjoni appellata tiġi wżata kontra tagħhom sabiex jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni. L-appellanti jilmentaw dwar id-dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti li m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u jsostnu li din id-dikjarazzjoni għandha tiġi rriformata biex ma twassalx sabiex is-sidien jieħdu vantaġġ mis-sitwazzjoni u jipprovaw iressqu proċeduri speċjali biex jiżgumbrawhom. Jilmentaw li l-Ewwel Qorti naqset milli tispjega b'mod mirqum min għandu jerfa' r-responsabbilità assoluta għall-ksur ta' drittijiet fondamentali soffert mill-atturi u jsostnu li kellha ssemmi għalfejn l-Artikolu 12B mhuwiex applikabbli għall-ksur fid-decide tagħha. Jargumentaw li ladarba huwa l-Istat li huwa responsabbli għall-ksur ta' drittijiet fondamentali soffert mill-atturi allura huwa nġust li jiġi ddikjarat li huma m'għandhomx aktar igawdu mill-protezzjoni offerta lilhom mill-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

11. L-Avukat tal-Istat iwieġeb li huwa jaqbel mal-ilment tal-inkwilini appellanti li l-Ewwel Qorti ma setgħetx tiddikjara li ma jistgħux jistrieħu iktar fuq l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba l-Ewwel Qorti sabet li l-Artikolu 12B tal-istess kapitolu tal-liġi mhuwiex leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-atturi. Jargumenta li llum il-ġurnata, permezz tal-emendi introdotti fl-2018, l-atturi għandhom rimedju quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu awment fil-kera u l-impożizzjoni tal-kondizzjonijiet ġodda tal-kirja, u anke sabiex l-inkwilini jiġu żgumbrati jekk ma ħaqqhomx protezzjoni soċjali u għalhekk m'hemm l-ebda raġuni li tiġġustifika d-dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti li l-inkwilini m'għandhomx aktar jibbenefikaw mill-protezzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta.

12. L-attriċi appellata twieġeb li l-appell tal-inkwilini huwa frivolu u vessatorju u għalhekk għandu jiġi miċħud bil-kundanna tal-ispejjeż doppji. Targumenta li hija ma talbitx li l-inkwilini jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni u lanqas dan ma ġie ordnat mill-Ewwel Qorti. Tgħid li l-Ewwel Qorti kellha ta' bilfors tiddikjara li l-inkwilini ma jistgħux jistrieħu iktar fuq l-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta ladarba kkonstatat leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha, u din id-dikjarazzjoni ma tippreġudikax lill-inkwilini għaliex anke jekk hija tipproċedi quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera m'hemmx garanzija li l-inkwilini jiġu żgumbrati in vista tat-test tal-mezzi u l-kapitali li jrid isir.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Il-lanjanza tal-konvenuti Calleja effettivament tirrigwarda d-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti li m'għandhomx jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, li skont il-konvenuti appellanti toħloq periklu li jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni. Il-Qorti tirrileva li huwa ċar li d-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti hija ċirkoskritta għall-Artikolu 12 u għalhekk ma taffetwa bl-ebda mod il-protezzjoni mogħtija lill-konvenuti Calleja mill-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Dan partikolarment ikkonsidrat li l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba tal-attriċi li l-Artikolu 12B huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tagħha. Detto dan, il-Qorti ser tagħmel *caveat* f'din id-dikjarazzjoni, biex ma jitħalla l-ebda dubju li d-dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti hija bla ħsara għall-applikabbilità tal-Artikolu 12B u 12C tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Inoltre l-Qorti tqis li hemm lok li din id-dikjarazzjoni tiġi riformata wkoll sabiex tkun tirreferi biss għall-Artikolu 12(2)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan ġaladarba minn qari tal-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti jidher li l-leżjoni tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi ġiet konstatata minħabba l-limitazzjonijiet imposti mil-liġi fuq il-kera li tista' tiġi perċepita minnha u għalhekk m'hemm l-ebda ġustifikazzjoni għalfejn id-dikjarazzjoni saret fir-rigward tal-Artikolu 12 fl-intier tiegħu.

14. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ parzjalment.

L-Appell Inċidentali tal-Avukat tal-Istat

15. Permezz tal-appell inċidentali tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-kumpens ta' €13,600 akkordat mill-Ewwel Qorti huwa eċċessiv. Jargumenta li sas-26 ta' Ġunju 2019 l-attriċi ma kellha l-ebda jedd li tirċievi kera peress li meta miet missierha fid-19 ta' Diċembru 2007 hija wirtet biss in-nuda proprjetà tal-fond in kwistjoni filwaqt li ommha wirtet il-jedd tal-użufrutt fuq l-istess fond. Jargumenta li kien biss fid-26 ta' Ġunju 2019 li l-attriċi akkwistat il-jedd li tirċievi kera għaliex ommha ppreżentat nota fil-Qorti Ċivili (Sezzjoni ta' Ġurisdizzjoni Volontarja) fejn irrinunzjat għall-użufrutt li ħallielha żewġha permezz tal-aħħar testament tiegħu. Jgħid li mill-affidavits tal-attriċi u ta' ommha Marianna Cutajar jirriżulta ċar li kienet fil-fatt Marianna Cutajar li kienet qed tirċievi l-kera mingħand il-konvenuti Calleja. Isostni li għalhekk l-Ewwel Qorti ma kinitx korretta meta kkalkulat il-kumpens b'effett mid-19 ta' Diċembru 2007 għaliex l-attriċi m'għandha tirċievi l-ebda kumpens li jirrappreżenta danni pekunjarji kkonsidrat li akkwistat il-jedd li tirċievi kera wara li daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta fl-2018 meta allura hija kisbet id-dritt li titlob reviżjoni tal-kera pagabbli quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera. Jgħid li għalhekk l-attriċi għandha tirċievi biss kumpens non-pekunjarju

liema m'għandu qatt jeċċedi s-somma ta' €2,000 li ġiet stabbilita mill-Ewwel Qorti.

16. L-attriċi twieġeb li rrispettivament għall-fatt li l-kera kienet qed tiġi pperċepita minn Marianna Cutajar sad-data tar-rinunzja minnha għall-użufrutt, hija kienet obbligata xorta waħda li tibqa' ġġedded il-kirja u għalhekk din il-limitazzjoni fuq l-użu tal-proprjetà tagħha tissarraf fi ksur tad-drittijiet tagħha u għalhekk il-kumpens irid jieħu in konsiderazzjoni anke dak iż-żmien fejn hija kellha biss in-nuda proprjetà. Tgħid li fil-fatt il-kumpens mogħti mill-Ewwel Qorti jirrifletti proprju din il-limitazzjoni fl-użu kif ukoll il-kera miżera perċepita minnha wara r-rinunzja tal-użufrutt minn ommha. Targumenta li l-Ewwel Qorti tat piż ta' ħafna fatturi u mhux biss il-kunċett tal-użufrutt u ħadet ħsieb li tnaqqas l-ammont li kien oriġinarjament dovut mill-inkwilini. Targumenta wkoll li l-kumpens m'għandux ikun biss sad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B għaliex sad-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti kienu għadhom ma bdewx proċeduri skont dan l-artikolu u għalhekk wieħed ma jistax jgħid jekk l-element ta' proporzjonalità hux ser jiġi milħuq permezz ta' dawk il-proċeduri.

17. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Din il-Qorti hija tal-fehma li ġaladarba r-rikorrenti sofriet piż sproporzjonat meta kienet imċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħha kawża tal-applikazzjoni tal-Artikoli 12, hija għandha tingħata rimedju xieraq kompriż fost oħrajn b'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju.
>
> 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.

Fil-fatt dwar id-danni pekunjarji l-Qorti Kostituzzjonali fid-deċiżjoni mogħtija minnha fit-18 ta' Frar 2016 fl-ismijiet Walter Delia et vs. Chairman tal-Awtorità tad-Djar (Rik Kost 54/2009) irriteniet illi għalkemm hemm distinzjoni bejn il-kunċett ta' kumpens għal ksur ta' dritt fundamentali protett mill-Kostituzzjoni u l-Konvenzjoni u l-kunċett ta' danni ċivili:

"għandu jingħad li l-estenzjoni tad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna taffettwa l-estenzjoni tal-ksur tad-dritt fundamentali tagħha wkoll, u għalhekk dawn ma jistgħux ma jittieħdux in kunsiderazzjoni. Kif spjegat l-ewwel Qorti m'hemm xejn fil-liġi li jipprojbixxi lill-Qorti milli tillikwida somma għad-danni pekunjarji li tkun sofriet persuna b'riżultat ta' leżjoni ta' dritt fundamentali."

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenzi tagħha mogħtija riċentement adottat il-linji gwida li tat il-QEDB fil-kawża Cauchi v. Malta (Appl Nru 14013/19) fil-25 ta' Marzu 2021:

"…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."

L-istess sentenza tkompli tgħid li

107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount ”

Mis-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali ġia imsemmija jirriżulta li ż-żieda ta’ ħamsa fil-mija (5%) mhux qiegħda tiġi applikata u dan għar-raġunijiet li ġew spjegati mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et (Rik Kost 187/2019) mogħtija fit-30 ta’ Ġunju 2021:

“Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta’ din il-Qorti m’hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m’hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b’rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta’ qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta’ dritt fundamentali, dik is-somma m’hijiex taxxabbli. B’hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir.”

Għaldaqstant sabiex jiġi ffissat kumpens pekunarju ġust għal-leżjoni tad-dritt fundamentali tas-sid, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

(a) bejn wieħed u ieħor b’30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali;
(b) b’20% ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami; u
(c) bil-valur tal-kera pagabbli skont il-liġi matul dak il-perjodu (mhux il-kera aċċettata mis-sidien).

Il-Qorti ħatret lil Perit Mario Axisa sabiex jistabilixxi l-valur lokatizzju fis-suq tal-fond mertu tal-kawża b’effett mill-1 ta’ Jannar 1993 sad-data tar-rapport. Il-Perit osserva li

“Fin-nuqqas ta’ indiċi uffiċjali li jsegwi kif varjaw ir-rat tal-kiri ta’ proprjetà f’Malta tul iż-żmien, l-esponenti irrikorra għall-Property Prices Index (Based on Advertised Prices), kif ippublikat mill-Bank Ċentrali ta’ Malta, sabiex ikun jista’ jsegwi l-mod ta’ kif inbidel il-valur tal-proprjetà in kwestjoni fil-perjodu konċernat. A bażi ta’ dawn il-valur, huwa seta’ jikkalkula l-valur lokatizzju rispettiv [...] kif ġej

Sena	€/xahar	€/sena
1993 (1 Jannar)	50	600
1998	75	900
2003	110	1,320
2008	155	1,860
2013	155	1,860
2018	240	2,880
2020 (26 ta’ Ġunju)	240	3,240

Fil-fehma tal-Qorti, għalkemm il-perizja kienet tkopri mill-1 ta’ Jannar 1993, ma jfissirx li fil-każ tar-rikorrenti l-vjolazzjoni riskontrata għandha tinfirex minn dak inhar. Ġaladarba ġie dikjarat li r-rikorrenti kisbet possediment tal-fond mertu tal-kawża fid-19 ta’ Diċembru 2007, din il-Qorti sejra tikkalkula l-kumpens tagħha minn Diċembru 2007 sad-data li ġiet intavolata l-proċeduri odjerna ċioe Marzu 2019.

Mill-kalkoli li għamlet din il-Qorti, id-differenza bejn l-istima tal-Perit Tekniku u l-kera mħallsa jammonta għal bejn wieħed u ieħor €22,100. Minn din is-somma għandu jitnaqqas fiċ-ċirkostanzi tal-każ 20% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tonqos għal €17,680 li minnu jrid jerġa’ jonqos 20% oħra peress li r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk il-kumpens niżel għal €14,144 li minnha finalment trid tonqos is-somma ta’ bejn wieħed u ieħor €2,500. Għaldaqstant s-somma ta’ kumpens pekunjarji għandha tkun fis-somma ta’ ħdax-il elf u sitt mitt Ewro (€11,600) liema kumpens għandu jħallashom l-Avukat tal-Istat lir-rikorrenti.

Magħhom din il-Qorti sejra żżid is-somma non-pekunjarja fl-ammont ta’ elfejn Ewro (€2,000).”

Konsiderazzjonijiet ta’ din il-Qorti

18. Din il-Qorti tibda billi tirrileva li ma jistax jingħad li l-attriċi sofriet xi leżjoni tad-drittijiet tagħha minħabba l-effetti tal-Artikolu 12(2)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta’ Malta qabel is-sena 2013. Mill-atti jirriżulta li l-enfitewsi oriġinali ngħatat għal żmien ta’ sbatax-il sena b’seħħ mill-1 ta’

Jannar 1975 u għalhekk kellha tiskadi fl-1 ta' Jannar 1992. Madankollu, b'kuntratt tal-4 ta' Frar 1983 fl-atti tan-Nutar Dr Joseph Raphael Darmanin, sid il-fond Joseph Cutajar kien ipproroga l-enfitewsi temporanja għal wieħed u għoxrin sena oħra b'seħħ minn meta jiskadu l-ewwel sbatax-il sena tal-enfitewsi. Il-kuntratt tal-4 ta' Frar 1983 ma kienx enfitewsi temporanja ġdida iżda biss kontinwazzjoni ta' dik oriġinali. Seta' kien rilevanti li l-enfitewsi, li bdiet qabel l-1979, kienet għal iktar minn tletin sena. Inoltre, l-enfitewta li kien jirrisjedi fil-fond fl-1979 ma kienx l-istess enfitewta li beda jokkupa l-fond fl-1983 u li baqa' jokkupah sakemm skadiet l-enfitewsi. Madankollu, ma sarx appell dwar jekk għall-każ in eżami japplikax l-Art. 12(2) tal-Kap. 158. F'kull każ li jirriżulta hu li l-konċessjoni enfitewtika temporanja in kwistjoni ġiet konvertita f'titolu ta' kera bis-saħħa tad-dettami tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta biss fl-1 ta' Jannar 2013 u għalhekk l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkonsidrat li l-attriċi hija intitolata għalll-kumpens b'effett minn Diċembru 2007. Il-ħlas li kien qiegħed isir mill-konvenuti Calleja sal-1 ta' Jannar 2013 kien ħlas li kien ġie liberament miftiehem bejn Angelo Calleja u Joseph Cutajar fil-kuntratt tal-4 ta' Frar 1983, u l-fond kien jinsab fil-pussess tagħhom proprju b'effett tal-istess kuntratt, u mhux bis-saħħa tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Għalhekk ir-responsabbiltà tal-Istat ma tistax tiġi nvokata għaż-żmien qabel l-1 ta' Jannar 2013.

19. Lanqas ma hija korretta l-attriċi appellata meta targumenta li l-kumpens għandu jingħata sad-data tal-intavolar tal-proċeduri odjerni għaliex kienu għadhom ma ġew preżentati l-ebda proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sad-data tas-sentenza u għalhekk m'hemmx ċertezza dwar il-proporzjonalità tal-kera li tista' tirċievi permezz ta' dawk il-proċeduri. L-Ewwel Qorti kienet ċara li l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta mhuwiex leżiv tad-drittijiet fondamentali tal-attriċi. Għalhekk ma jistax jkun hemm l-ebda kumpens dovut wara d-dħul fis-seħħ ta' dan l-artikolu, kif sewwa jargumenta l-Avukat tal-Istat.

20. Fir-rigward tal-kumpens pekunjarju, il-Qorti rat li jirriżulta mill-atti li matul is-snin l-attriċi ma kinitx intitolata li tirċievi kera mingħand il-konvenuti Calleja peress li l-użufrutt tal-fond in kwistjoni kien tħalla lil omm l-attriċi Marianna Cutajar b'legat minn żewġha u kienet taċċetta l-kera hi sakemm irrinunzjat għall-użufrutt fil-mori ta' din il-kawża. Għalhekk l-attriċi ma tistax tilmenta li sofriet xi ksur tad-drittijiet tagħha għal dak iż-żmien minħabba n-nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-kera pagabbli skont il-liġi u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu u żgur li m'hija intitolata għall-ebda kumpens pekunarju ladarba bħala stat ta' fatt **hi** ma sofriet l-ebda danni pekunarju. Għaldaqstant il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-kumpens pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti favur l-attriċi għandu jiġi revokat *in toto.* Peress li l-Avukat tal-Istat mhuwiex qiegħed jappella mill-kumpens non-pekunarju akkordat favur l-attriċi din il-Qorti mhija ser tagħmel l-ebda konsiderazzjonijiet f'dan ir-rigward.

21. Għaldaqstant l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat qiegħed jiġi milqugħ.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi:

i. tilqa' limitatament l-appell tal-konvenuti Calleja u tirriforma parzjalment dik il-parti tas-sentenza appellata fejn il-Qorti ordnat li l-appellanti ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158, billi minflok tordna li l-appellanti ma jistgħux jibqgħu jistrieħu fuq il-protezzjoni offerta lilhom s'issa mill-Artikolu 12(2)(b) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u dan bla ħsara għal dak dispost fl-artikoli 12B u 12C tal-istess kapitolu, bl-ispejjeż tal-appell kontra l-attriċi;

ii. tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat u tirrevoka l-kumpens pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti favur l-attriċi, bl-ispejjeż tal-appell inċidentali kontra l-attriċi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr