QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 6

Rikors numru 23/20/1 JVC

B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817)

v.

(1) L-Avukat tal-Istat;
(2) Margaret *sive* Margherita Grima

1. L-attriċi tgawdi titolu ta' ċens temporanju fuq fond li jinsab fi Triq Mac Iver, Sliema, liema ċens għandu jagħlaq fis-sena 2085. Hija kkonċediet l-istess fond b'titolu ta' sub-ċens temporanju għal żmien ta' sbatax-il sena lil Harold Pearce, permezz ta' kuntratt datat 10 ta' Ġunju 1965. Pearce trasferixxa dan is-sub-ċens temporanju lil Philip Edward Rich u Colin Trevor Rookard permezz ta' kuntratt datat 17 ta' Novembru 1967, li min-naħa tagħhom ċedew dan is-sub-ċens temporanju lil

konvenuta Margaret Grima permezz ta' kuntratt datat 12 ta' Awwissu 1977. Meta skada s-sub-ċens temporanju ta' Margaret Grima fl-10 ta' Ġunju 1982 dan ġie konvertit f'titolu ta' kera protetta permezz tad-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u Grima għadha tgħix f'dan il-fond sal-lum il-ġurnata. Is-soċjetà attriċi tilmenta li minħabba f'hekk hija qed tiġi mċaħħda mit-tgawdija tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri versu kondizzjonijiet imposti mil-liġi, li huma sproporzjonijiet għall-għanijiet tal-istess meta wieħed iqis li l-konvenuta tħallas kera ta' €527.93 fis-sena li ma tirriflettix il-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu.

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

> "1. Tiddikjara l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola id-dritt tas-socjeta` rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 2, Mid-Day Sun, Flat 1, Triq Mac Iver, Sliema u dan bi ksur tal-Artikolu numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, u dan prevja u jekk hemm bzonn li tappunta periti nominandi;
>
> 2. Tiffissa kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li s-socjeta` rikorrenti baqghet s-snin (mil-10 ta' Gunju 1982) minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-propjeta' taghha;
>
> 3. Minghajr pregudizzju ghat-talba precedenti, taghti lis-socjeta` rikorrenti dawk ir-rimedji kollha xierqa u opportuni fic-cirkostanzi, inkluz izda mhux limitatament li tiddikjara li l-intimata Grima ma tistghax tistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond 2, Mid-Day Sun, Flat 1, Triq Mac Iver, Sliema, u/jew tordna l-izgumbrament tal-intimata Grima entro terminu qasir u perentorju.
>
> 4. Tiddikjara li l-artikolu 12B(11) tal-Kap 158, jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti taht l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-

> Konvenzjoni Ewropeja Ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet u Libertajiet Fundamentali u/jew l-Artikolu 13, li jinsabu taht il-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta, ghax 'inter alia' jimponi kondizzjonijiet godda minghajr il-kunsens tas-sid/sidien, jelimina ic-certezza legali li harget mis-sensiela ta' sentenza analogi fuq il-ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sid ai termini ta' l-artikolu 12 tal-Kap 158, inkluz mill-European Court of Human Rights ta' Strasbourg, u jittenta jillimita l-infurzar ta' sentenzi u r-rimedji moghtija mill-Qorti kostituzzjonali, u ghalhekk hija vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u konsegwentement tordna u taghti dawk ir-rimedji kollha opportuni fic-cirkostanzi inkluz li tiddikjara l-istess subartikolu 12B(11) tal-Att XXVII (27) tas-sena 2018, null u bla effett fir-rigward tal-proprjeta` mertu tal-kaz..
>
> Bl-ispejjez kontra l-istess intimati u/jew min minnhom, li huma minn issa ngunti ghas-subizzjoni".

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa sabiex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali, li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għandu għan leġittimu u fl-interess ġenerali peress li kien maħsub biex jipproteġi persuni milli jiġu mkeċċija minn darhom, li skont l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-attriċi għandha kull dritt titlob reviżjoni tal-kera għall-ammont li ma jaqbiżx it-2% tal-valur tal-fond fuq is-suq liberu, u li tieħu l-fond lura u ma ġġeddidx il-kera jekk turi li l-konvenuta ma ħaqqhiex li jkollha protezzjoni mill-Istat, l-Artikolu 12B(11) għandu għan leġittimu għax joħroġ mil-liġi, huwa fl-interess ġenerali, u jżomm bilanċ ġust u ekwu bejn l-interess tas-sid, tal-inkwilin u tal-poplu b'mod ġenerali, li mhux minnu li l-Artikolu 12B(11) imur kontra s-sentenzi ta' din il-Qorti u tal-Qorti Ewropea, u li l-ilment ibbażat fuq l-Artikolu 13 tal-Konvenzjoni Ewropea huwa konċettwalment ħażin u għalhekk għandu jiġi miċħud.

4. Il-konvenuta Margaret *sive* Margherita Grima eċċepiet, *inter alia,* li l-unika talba li tidher li hija ndirizzata fil-konfront tagħha hija t-tielet talba u din it-talba għandha tiġi miċħuda peress li l-qrati ta' ġurisdizzjoni kostituzzjonali mhumiex kompetenti biex jiddeċiedu talbiet ta' żgumbrament, li l-Qorti għandha tieħu inkonsiderazzjoni l-preġudizzji li ssofri l-konvenuta jekk tiġi żgumbrata mid-dar ta' abitazzjoni tagħha meta hija mara marida ta' 62 sena, u li hija ma tistax tkun responsabbli la għall-ħlas ta' danni jew kumpens, u lanqas għall-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tal-14 ta' Lulju 2022 ġie deċiż hekk:

> "Ghaldaqstant ghar-ragunijiet kollha suesposti din il-Qorti tghaddi sabiex taqta' u tiddeciedi dan ir-rikors kostituzzjonali billi tghaddi sabiex tichad l-eccezzjonijiet kollha sollevati mill-intimat Avukat tal-Istat u tal-intimata sakemm dawn huma nkompatibbli ma' dak hawn deciz u tiddisponi mit-talbiet tas-socjeta' rikorrenti kif isegwi:
>
> 1. Tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara li l-artikolu 12(2) tal-Kap 158 jikser u jivvjola id-dritt tas-socjeta` rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' bin-numru 2, Mid-Day Sun, Flat 1, Triq Mac Iver, Sliema u dan bi ksur tal-Artikolu numru wiehed (1) tal-Ewwel Protokol li hemm mal-Konvenzjoni Ewropeja ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali, liema Konvenzjoni Ewropeja giet ratifikata u saret parti integrali tal-ligijiet domestici fil-Kap 319 tal-Ligijiet ta' Malta;
>
> 2. Tilqa' t-tieni talba u tiffissa kumpens xieraq (sia pekunjarju u mhux pekunjarju) ghal tali vjolazzjoni stante l-fatt li s-socjeta` rikorrenti baqghet s-snin (mill-10 ta' Gunju 1982) minghajr il-pussess u t-tgawdija tal-propjeta' taghha u dan fis-somma ta sebgha u sebghin Elf, erba' mija u sebgha u ghoxrin Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€77,427.22).

3. In vista tal-emendi recenti fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta u stante li s-socjeta' rikorrenti stessipprezentat proceduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a bazi tal-istess emendi tichad in parte t-tielet talba u fil-kumplament tiddikjara li l-intimata Grima ma tistax tistrieh izjed fuq id-dispozizzjonijiet tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta sabiex tkompli tokkupa u tikri l-fond 2, Mid-Day Sun, Flat 1, Triq Mac Iver, Sliema salv ghall-proceduri pendenti bejn il-partijiet quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera;

4. Stante li r-raba' talba giet irtirata mis-socjeta' rikorrenti bin-nota tas-16 ta' Lulju, 2021 a fol. 129 tal-process il-Qorti tghaddi billi tastjeni milli tiehu konjizzjoni ulterjuri taghha.

Il-Qorti tordna wkoll lir-Registratur Qrati Civili u Tribunali sabiex f'kaz li din is-sentenza tghaddi in gudikat, jibghat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati kif ighid u jrid l-Artikolu 242 tal-Kodici ta' Organizazzjoni u Procedura Civili.

L-ispejjez kollha ta' din il-procedura rinkluzi tal-intimata Grima, ghandhom jigu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat".

6. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-rikors tal-appell tiegħu fit-3 ta' Awwissu 2022 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn iddikjarat li l-inkwilina ma tistax tistrieħ fuq il-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, tillimita d-dikjarazzjoni li l-Kapitolu 158 jilledi d-drittijiet tal-attriċi għall-perjodu biss bejn is-sena 1987 sa April 2018, u billi tnaqqas il-kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti.

7. Il-konvenuta Margaret *sive* Margherita Grima ppreżentatat ir-risposta tal-appell tagħha għall-appell tal-Avukat tal-Istat fit-18 ta' Awwissu 2022 permezz ta' liema ssottomettiet li taqbel mal-Avukat tal-Istat għal dak li jirrigwarda d-dikjarazzjoni tal-Ewwel Qorti li hija ma tistax tistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, filwaqt li rrimettiet ruħha għall-bqija tal-appell tiegħu.

8. Is-soċjetà attriċi ppreżentat ir-risposta tagħha għall-appell tal-Avukat tal-Istat flimkien ma' appell inċidentali fil-25 ta' Awwissu 2022 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex filwaqt li tiċħad l-appell tal-Avukat tal-Istat, tirriforma s-sentenza appellata billi żżid il-kumpens pekunarju u non-pekunarju, bl-ispejjeż u l-imgħaxijiet legali.

9. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tiegħu għall-appell inċidentali tas-soċjetà attriċi fis-7 ta' Settembru 2022 permezz ta' liema ssottometta li din il-Qorti għandha tiċħad l-aggravji tal-attriċi.

10. Il-konvenuta Margaret *sive* Margherita Grima ppreżentat ir-rikors tal-appell tagħha fil-11 ta' Awwissu 2022 permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevoka dik il-parti, permezz ta' liema l-Ewwel Qorti ddikjarat li hija ma tistax tistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u tgħaddi sabiex tiċħad it-tielet talba tal-attriċi fl-intier tagħha.

11. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tal-appell tiegħu għall-appell tal-konvenuta Grima fid-29 ta' Awwissu 2022 permezz ta' liema ssottometta li jaqbel mal-appell imressaq mill-konvenuta.

12. Is-soċjetà attriċi ppreżentat ir-risposta tagħha għall-appell tal-konvenuta Grima fid-29 ta' Settembru 2022 permezz ta' liema rrimettiet ruħha għall-ġudizzju ta' din il-Qorti.

Ikkonsidrat:

L-Ewwel Aggravju tal-Avukat tal-Istat u l-Appell tal-Konvenuta

13. Permezz tal-ewwel aggravju tiegħu l-Avukat tal-Istat jilmenta dwar id-dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti li l-konvenuta Grima ma tistax tistrieħ iżjed fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jargumenta li l-Qorti ma ġietx mitluba tagħti deċiżjoni fuq il-validità tar-rimedju applikabbli, u ċjoè l-Artikolu 12B, u għalhekk ma kellux jiġi dikjarat li l-inkwilina ma tistax tistrieħ fuq il-Kapitolu 158. Jgħid li skont il-ġurisprudenza l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi rimedju għas-sitwazzjoni fejn teżisti kirja regolata permezz tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta peress li l-ammont ta' kera mħallsa tista' tiġi aġġustata b'mod proporzjonali.

14. Il-konvenuta Grima tilmenta wkoll dwar id-dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti li ma tistax tistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Tgħid li l-attriċi pproċediet quddiem il-Qorti kompetenti *ai termini* tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 u għalhekk l-

attriċi stess tirrikonoxxi li hija għandha d-dritt tistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Iżżid li fil-kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera l-attriċi lanqas biss qed titlob l-iżgumbrament tagħha. Tgħid li għalhekk l-Ewwel Qorti ma kellhiex tagħmel din id-dikjarazzjoni, anke għaliex il-fatt li l-inkwilin għandu d-dritt li jistrieħ fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta diġà ġie kkonfermat fil-ġurisprudenza tal-Qrati Maltin.

15. L-attriċi twieġeb li hija taqbel li din id-dikjarazzjoni ma kinitx daqstant ċara u tgħid li mhijiex tinsisti fuq tali dikjarazzjoni, u li għalhekk qed tirrimetti ruħha għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti.

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

16. Mir-risposti tal-appell tal-attriċi jidher li l-attriċi stess mhijiex qed tikkontesta din ir-riforma mitluba mill-Avukat tal-Istat u l-konvenuta Grima. Minn qari tas-sentenza appellata jirriżulta li ma kinitx l-intenzjoni tal-Ewwel Qorti li teskludi lill-konvenuta Grima mill-protezzjoni tad-dispożizzjonijiet kif emendati wara l-2018 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet. Dan jidher mill-fatt li l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba għal żgumbrament tal-konvenuta espressament "[i]n vista tal-emendi recenti fil-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta…" *Detto* dan din il-Qorti tqis li sabiex jiġi evitat kwalunke ekwivoku, ikun aħjar li din il-Qorti tagħmel caveat f'din il-parti tas-

sentenza tal-Ewwel Qorti sabiex ikun ċar li din id-dikjarazzjoni hija mingħajr preġudizzju għall-emendi introdotti fil-Kapitolu 158 tal-Liġijiet mit-2018 'il quddiem. Fi kwalunke każ, l-ilment tal-attriċi li ġie milqugħ mill-Ewwel Qorti jirrigwarda l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta, u għalhekk huwa żgur li s-sentenza tal-Ewwel Qorti m'għandu jkollha l-ebda effett fir-rigward ta' artikoli oħra li ma sar l-ebda lment dwarhom.

17. Għaldaqstant dan l-aggravju qiegħed jiġi milqugħ.

It-Tieni Aggravju tal-Avukat tal-Istat

18. L-Avukat tal-Istat jargumenta li d-dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti fir-rigward tal-ewwel talba attriċi sa fejn tirrigwarda l-perjodu leżiv kellha tkun limitata sa qabel l-emendi li bihom ġie introdott l-Artikolu 12B fis-sena 2018, u kellha tibda b'effett mis-sena 1987. Isostni li għalhekk id-dikjarazzjoni kellha tkopri l-perjodu bejn is-snin 1987 sal-2018.

19. Is-soċjetà attriċi twieġeb li l-Avukat tal-Istat ma qajjem l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens fir-risposta tiegħu. Tgħid li ma taqbilx ma' dak argumentat mill-Avukat tal-Istat għaliex minkejja li l-Artikolu 12B provda għal żieda fil-kera, hija għadha sal-lum ma rċeviet l-ebda żieda. Tgħid li

meta daħal fis-seħħ l-Att XXVII tas-sena 2018 is-sitwazzjoni ma kinitx l-istess bħalma hija bl-Att XXIV tas-sena 2021 peress li l-Artikolu 12B(11) kien jimponi li s-sid ma jistax jitlob l-iżgumbrament tal-inkwilin anke fejn ikollu sentenza favur tiegħu, li tgħid li l-kirja tkun skadiet minħabba nuqqas ta' proporzjonalità bejn il-valur tal-kera mħallsa u l-valur tal-kera fuq is-suq liberu, u jżid li inoltre l-Artikolu 12B(4) kien jibqa' jipproteġi inkwilini li ma kinux jissodisfaw il-kriterji tad-dħul tal-kapital għall-perjodi ulterjuri ta' ħames snin versu l-ħlas ta' kera doppja. Iżżid li dak iż-żmien ma kinitx teżisti skema ta' sussidju tal-kera u għalhekk il-Bord li Jirregola l-Kera rari kien jiffissa kera ta' 2% jew qrib tal-valur tal-fond fuq is-suq liberu. Iżżid ukoll li minkejja li hija għamlet talba għall-awment provviżorju tal-kera fil-proċeduri intavolati minnha *ai termini* tal-Artikolu 12B, din it-talba għadha lanqas biss ġiet deċiża minkejja li ilha li saret mit-28 ta' Ġunju 2021. Tgħid, li inoltre anke kieku hija kienet fetħet dawn il-proċeduri mill-ewwel ma kinitx ser tkun għadha ġiet akkordata awment fil-kera sa mill-inqas għoxrin xahar wara li nfetħet il-kawża kkonsidrat l-andament tal-kawża li hija fetħet, u għalhekk xorta waħda kienet ser tkun għadha qed titħallas kera irriżorja sal-2020.

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

> "Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimata Margaret sive Margherita Grima ilha tgawdi l-fond il' fuq minn sebgha u tletin (37) sena.
>
> Jirrizulta li l-intimata Grima ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum. Il-Qorti tinnota li s-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tikkalkula s-somma lilha dovuta minn Gunju tas-sena 1982 u cioe' d-

data meta ghalaq is-sub-cens temporanju u giet konvertita f'wahda ta' kera. Jirrizulta li dak iz-zmien kienet gja giet iffurmata s-socjeta' rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Limited. Il-Qorti izda tirrileva li l-bzonn socjali fis-sena 1982 kien ghadu ferm aktar qawwi u mhux sproporzjonat. Kien mat-trapass ta' aktar snin li beda jidher aktar evidenti l-isproporzjon fil-ligi. Fl-istess waqt ghandu jinghad li l-Konvenzjoni li fuqha qed issejjes il-kawza r-rikorrenti giet promulgata bhala parti ntegrali fil-ligi Maltija fis-sena 1987. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ghalhekk tqis li ghandu jittiehed bhala bazi s-sena 1987 l'quddiem".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

21. L-Avukat tal-Istat jikkontendi li l-perjodu leżiv konstatat mill-Ewwel Qorti kellu jasal sa Lulju 2018, u ċjoè sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018. Min-naħa tagħha l-attriċi tgħid li l-Ewwel Qorti kienet korretta li sabet leżjoni b'effett sal-2020 ikkonsidrat dak li jipprovdu l-Artikolu 12B(11) u l-Artikolu 12B(4) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u kkonsidrat li hija għadha sal-lum il-ġurnata tirċievi kera baxxa peress li l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għadhom pendenti.

22. Dwar l-ilment tal-Avukat tal-Istat fuq meta kellha titqies li bdiet fis-seħħ il-leżjoni, il-Qorti tosserva li l-Ewwel Qorti kienet ċara fil-konsiderazzjonijiet tagħha li din il-leżjoni għandha titqies li bdiet b'effett mis-sena 1987, kif jidher mill-konsiderazzjonijiet a *fol.* 48. L-Avukat tal-Istat għandu raġun però li mhuwiex ċar jekk huwiex proprju dan il-perjodu li ħadet inkonsiderazzjoni l-Ewwel Qorti anke kkonsidrat li fid-deċide tissemma s-sena 1982 u mhux 1987. Għalhekk il-Qorti tqis li jkun f'loku li ssir riforma li tiċċara din il-kwistjoni.

23. Fir-rigward tal-argument tal-attriċi bbażat fuq l-Artikolu 12B(11) il-Qorti tosserva li għalkemm oriġinarjament l-attriċi ressqet talba rigward dan l-artikolu din it-talba kienet ġiet irtirata minnha permezz ta’ nota datata 16 ta’ Lulju 2021 (*fol.* 129). L-ebda talba oħra ma tressqet fir-rigward tal-Artikolu 12B jew xi sub-artikolu tiegħu, lanqas l-Artikolu 12B(4) li għalih tagħmel referenza l-attriċi fir-risposta tal-appell tagħha. Fi kwalunke każ, illum il-ġurnata l-Artikolu 12B(4) ġie emendat b’mod illi l-protezzjoni li jgawdu inkwilini li ma jissodisfawx it-test tal-mezzi tal-kapital ġiet ridotta għal sentejn, u f’dawk is-sentejn il-Bord jista’ jiffissa kera mingħajr ebda limitu, inkluż il-limitu ta’ 2% li jistabbilixxi l-Artikolu 12B. Fir-rigward tal-argument tal-attriċi li hija għadha qed tirċievi l-istess kera waqt li l-proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera għadhom pendenti, il-Qorti tirrileva li kwalunkwe ilment dwar allegat dewmien fi proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola mhumiex is-suġġett ta’ dawn il-proċeduri u għalhekk ma jistax jiġi akkordat kumpens li jieħu inkonsiderazzjoni dan l-allegat dewmien. L-attriċi stess tirrikonoxxi li l-leġiżlatur poġġa fis-seħħ sistema fejn il-Bord li Jirregola jista’ jiffissa kera awmentata li għandha titħallas pendenti l-proċeduri, li għall-finijiet tal-iskop limitat ta’ dawn il-proċeduri turi li l-emendi introdotti mil-leġiżlatur mit-2018 ‘il quddiem joffru rimedju komprensiv u adegwat għall-ilmenti tal-attriċi.

24. Għaldaqstant il-Qorti tqis li dan l-ilment tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u l-perjodu leżiv qiegħed jiġi riformat sabiex ikun ikopri ż-żmien bejn l-1 ta' Mejju 1987 sal-10 ta' April 2018.

It-Tielet Aggravju tal-Avukat tal-Istat u l-Appell Inċidentali tas-Soċjetà Attriċi

25. Kemm l-Avukat tal-Istat u kif ukoll l-attriċi ressqu aggravji dwar il-kumpens li ġie likwidat mill-Ewwel Qorti u għalhekk il-Qorti ser titratta dawn l-aggravji flimkien.

26. L-Avukat tal-Istat jargumenta li mhuwiex ċar liema perjodu ttieħed inkonsiderazzjoni mill-Ewwel Qorti meta ġiet biex tiffissa l-kumpens. Jgħid li peress il-kawża ġiet intavolata abbażi tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea kellu jiġi kkonsidrat biss il-perjodu b'effett mill-1987 *ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Imbagħad, in vista ta' dak argumentat fl-aggravju preċedenti, il-kumpens kellu jieqaf mad-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Jgħid li għalhekk il-kumpens akkordat għandu jitnaqqas tenut kont dawn iż-żewġ konsiderazzjonijiet.

27. L-attriċi twieġeb li bħala stat ta' fatt huwa ċar li l-Ewwel Qorti akkordat kumpens sa mill-1987, u għalhekk dak dikjarat fit-tieni kap tad-

deċide huwa żbaljat. Tgħid li dan huwa peress li l-Ewwel Qorti ddikjarat ċar u tond li l-kumpens għandu jiġi maħdum b'effett mis-sena 1987. Iżżid li fi kwalunke każ l-Avukat tal-Istat ma qajjem l-ebda eċċezzjoni f'dan is-sens u fil-fatt il-Perit Tekniku ġie appuntat biex jagħti stima tal-valur lokatizzju sa mill-1982 u ma saret l-ebda oġġezzjoni għal dan mill-Avukat tal-Istat, u saħansitra anke fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat argumenta li l-kumpens għandu jingħata mis-sena 1982.

28. Permezz tal-ewwel aggravju tagħha l-attriċi tilmenta li l-Ewwel Qorti għamlet tnaqqis eżaġerat, peress li għamlet tnaqqis inizjali ta' 35% u mhux ta' 30% skont il-metodu ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza **Cauchi v. Malta**. Targumenta li għalhekk il-kumpens pekunarju għandu jkun f'somma ta' mhux inqas minn €70,536.52. Permezz tat-tieni aggravju l-attriċi tilmenta li l-kumpens non-pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti huwa baxx wisq. Tgħid li fl-iffissar tal-kumpens non-pekunarju kellu jittieħed inkonsiderazzjoni l-fatt li din il-kirja kienet ġiet sfurzata fuqha, l-isproporzjon bejn il-kera perċepita u dik perċepibbli, il-fatt li hija tħalliet fl-għama dwar jekk qatt xi darba tkun tista' tieħu lura l-fond, iż-żmien li damet tbati min-nuqqas ta' proporzjonalità u l-inerzja tal-Istat li baqa' passiv għal tant żmien qabel ma emenda l-liġi impunjata. Tgħid li mill-ġurisprudenza jirriżulta li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi likwidat f'ammont ta' ċirka €500 għal kull sena li damet għaddejja l-leżjoni, u li

għalhekk il-kumpens non-pekunarju ġust għandu jkun fl-ammont ta' €16,000.

29. L-Avukat tal-Istat iwieġeb li fis-sentenza **Cauchi v. Malta** ma ntqalx li t-tnaqqis inizjali għandu jkun ta' 30% iżda ta' ċirka 30%, u allura l-Ewwel Qorti mxiet *entro* l-parametri ta' din is-sentenza. Fir-rigward tat-tieni aggravju jwieġeb li mhuwiex minnu li l-Qrati jimxu ma' xi forma speċifika, għaliex il-kumpens non-pekunarju jiġi stabbilit skont iċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ.

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

> "Illi l-Qorti temmen li dikjarazzjoni ta' ksur minghajr kumpens u danni m'hijiex sufficjenti u dan fid-dawl tar-rapport tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea fejn irrizulta li s-socjeta' rikorrenti tul is-snin garrbet telf pekunjarju konsiderevoli. Il-Qorti izda ser tiehu wkoll kont tal-insenjamenti tal-Qorti ta' Strasburgu fejn gie dikjarat li tali kumpens m'ghandux jigi kkunsidrat bhala hlas ta' danni civili.
>
> Illi nfatti fil-kawza fl-ismijiet **Herbert Brincat et -vs- Avukat Generali et** deciza fis-27 ta' Gunju, 2019, il-Prim'Awla tal-Qorti Civili rriteniet illi:
>
>> '... l-kumpens misthoqq lill-persuna wara li jkun instab li din garrbet ksur ta` xi jedd fundamentali taghha ma huwiex l-istess bhal-likwidazzjoni u hlas ta` danni civili mgarrba. Huma minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' taghti bhala rimedju kemm danni pekunarji kif ukoll danni non-pekunarji, izda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jinghata f'proceduri bhal dawn ma ghandux ikun ekwivalenti ghal danni civili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq. tal-Kodici Civili. Id-danni pretizi huma marbuta mat-talba ghal dikjarazzjoni ta' lezjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop socjali u l-interess generali tal-ligi.'
>
> F'dan l-istadju l-Qorti taghmel partikolari referenza ghas-sentenza deciza recentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Mejju, 2021 fl-ismijiet **Doreen Grima et -vs- Avukat Generali et** bir-rikors numru 220/2019/1 li ghamlet referenza ghad-decizjoni **Cauchi -vs- Malta** deciza mill-Qorti Ewropea deciza fil-25 ta' Marzu, 2021. Il-Qorti tqis li l-

istess principji enuncjati u r-ragunament applikat f'dak il-kaz ghandu japplika wkoll ghall-kaz odjern:

[…]

Illi fil-kaz odjern jirrizulta li l-intimata Margaret sive Margherita Grima ilha tgawdi l-fond il' fuq minn sebgha u tletin (37) sena.

Jirrizulta li l-intimata Grima ghadha tgawdi l-fond sal-gurnata tal-llum. Il-Qorti tinnota li s-socjeta' rikorrenti fin-nota ta' sottomissjonijiet taghha tikkalkula s-somma lilha dovuta minn Gunju tas-sena 1982 u cioe' d-data meta ghalaq is-sub-cens temporanju u giet konvertita f'wahda ta' kera. Jirrizulta li dak iz-zmien kienet gja giet iffurmata s-socjeta' rikorrenti B. Tagliaferro & Sons Limited. Il-Qorti izda tirrileva li l-bzonn socjali fis-sena 1982 kien ghadu ferm aktar qawwi u mhux sproporzjonat. Kien mat-trapass ta' aktar snin li beda jidher aktar evidenti l-isproporzjon fil-ligi. Fl-istess waqt ghandu jinghad li l-Konvenzjoni li fuqha qed issejjes il-kawza r-rikorrenti giet promulgata bhala parti ntegrali fil-ligi Maltija fis-sena 1987. In vista ta' dawn il-konsiderazzjonijiet, il-Qorti ghalhekk tqis li ghandu jittiehed bhala bazi s-sena 1987 l'quddiem.

Illi dan premess, il-Qorti, wara li fliet id-decizjonijiet kollha in materja nkluz dawk kwotati f'din l-istess decizjoni tasal ghas-segwenti likwidazzjoni tad-danni pekunjarji:

Illi kif gja nghad il-Qorti ser tikkunsidra l-perjodu li ghandu jittiehed in kunsiderazzjoni li ghandu jkun dak minn Jannar, 1987. Il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni fis-suq miftuh matul is-snin imsemmija, kif stmat mill-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea jammonta komplessivament ghal dak ta' mija disgha u hamsin elf, hames mija u erbgha u hamsin Euro (€159,545). Mill-atti jirrizulta li l-inkwilina Margaret sive Margherita Grima ghall-istess perijodu hallset is-somma ta' cirka sbatax-il elf, tmin mija u sbatax-il Euro u tlieta u tletin centezmu (17,817.33).

€ 159,545 - €16,415.72 = € 143,129.28

Il-Qorti tqis li, in linea mal-gurisprudenza suesposta, ghandha titnaqqas somma ulterjuri ekwivalenti ghal 35% u wkoll persentagg ulterjuri ta' 20% stante li kif inghad fil-gurisprudenza suesposta mhux necessarjament il-proprjeta' in kwistjoni kienet ser tinkera tul il-perjodu kollu li kieku kienet libera sabiex tinkera:

€ 143,129.28– 35%=€ 93,034.03 – 20% = € 74,427.22

Total ta' kumpens dovut: erbgha u sebghin Elf, erba' mija u sebgha u ghoxrin Euro u tnejn u ghoxrin centezmu (€74,427.22).

> In kwantu ghad-danni non pekunjarji l-Qorti tqis li d-diskrezzjoni dwar il-quantum tal-kumpens moghti tibqa' dejjem f'idejn il-Qrati taghna u fic-cirkostanzi din il-Qorti ma jidrilhiex li ghandha tiddipartixxi mill-linja kwazi kostanti mehuda mill-Qrati taghna. Ghaldaqstant in vista wkoll tas-somma gja likwidata f'danni suesposta l-Qorti tqis li kumpens ghal danni mhux pekunjarji ta' tlett Euro (€3,000) hija wahda idonea u gusta fic-cirkustanzi".

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

31. Peress li l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat ġie milqugħ, isegwi li l-kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti għandu jiġi riformat sabiex jirrifletti r-riforma fil-perjodu leżiv. Skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku bejn Mejju 1987 u April 2018 l-attriċi setgħet tirċievi s-somma ta' ċirca €131,790.33 bħala kera fuq is-suq liberu. Fl-istess perjodu l-attriċi tħallset is-somma ta' €16,365.83 bħala kera mingħand l-inkwilina. Il-kumpens xieraq illum il-ġurnata jiġi likwidat skont il-metodu ta' komputazzjoni ta' kumpens stabbilit fis-sentenza **Cauchi v. Malta**, skont liema jrid isir tnaqqis ta' 30% mis-somma ta' €131,790 sabiex jirrifletti l-għan xieraq tal-liġi impunjata maħsuba sabiex tiggarantixxi li kulħadd ikollu saqaf fuq rasu, u tnaqqis ieħor ta' 20% sabiex jirrifletti l-inċertezza li l-attriċi kien jirnexxielha żżomm il-fond inkwistjoni mikri tul il-perjodu relevanti kollu u għall-ammonti stmati mill-Perit Tekniku, u t-tnaqqis tal-kera attwalment perċepita jew li setgħet tiġi pperċepita skont il-liġi mis-somma riżultanti. Fil-każ odjern dan iwassal għas-somma ta' sebgħa u ħamsin elf, erba' mija u sebgħa u tletin ewro (€57,437).

32. Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ. F'din il-kawża pereżempju għandu jittieħed kont tal-fatt li minkejja li s-sub-enfitewsi temporanja tal-konvenuta Grima skadiet fl-1982 u l-Kapitolu 319 introduċa d-dritt ta' petizzjoni individwali fl-1987, l-attriċi damet tistenna sal-2020 sabiex introduċiet din il-kawża. Għalkemm din il-passività ma jista' jkollha l-ebda effett fir-rigward tal-kumpens pekunarju, jibqa' l-fatt li tali passività taffetwa l-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju peress li tagħti lil Qorti x'tifhem li t-tbatija morali sofferta mill-attriċi kienet pjuttost minima tant li ma ħaditx passi għal snin sħaħ sabiex tipprova tirrettifika s-sitwazzjoni li kienet tinsab fiha. *Detto* dan, il-Qorti taqbel mal-attriċi li l-kumpens non-pekunarju ta' €3,000 akkordat mill-Ewwel Qorti ma jirriflettix il-fatti tal-kawża, inkluż il-fatt li meta ngħatat is-sub-enfitewsi temporanja oriġinarjament l-attriċi ma kinitx taf u ma setgħetx tipprevedi d-dħul fis-seħħ ta' dritt b'effett retroeffettiv li kien ser joħloq dritt ta' konverżjoni f'kera protetta mal-iskadenza tas-sub-enfitewsi temporanja. Għaldaqstant il-Qorti tqis li l-kumpens non-pekunarju dovut lill-attriċi għandu jkun fis-somma ta' sitt elef ewro (€6,000).

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat u tal-konvenuta Margaret Grima, u tilqa' *in parte* l-appell inċidentali tal-attriċi sa fejn jirrigwarda l-kumpens non-pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti u għaldaqstant:

i. Tordna li d-dikjarazzjoni magħmula mill-Ewwel Qorti li l-konvenuta Grima ma tistax tistrieħ iktar fuq id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta hija limitata għall-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta u bla ħsara għall-emendi introdotti fl-istess Kapitolu mill-2018 'il quddiem;

ii. Tiddikjara li l-perjodu leżiv huwa bejn l-1 ta' Mejju 1987 u l-10 ta' April 2018;

iii. Tillikwida l-kumpens pekunarju dovut lill-attriċi fis-somma ta' sebgħa u ħamsin elf, erba' mija u sebgħa u tletin ewro (€57,437) u l-kumpens non-pekunarju fis-somma ta' sitt elef ewro (€6,000), u konsegwentement tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' tlieta u sittin elf, erba' mija u sebgħa u tletin ewro (€63,437) lill-attriċi minflok il-kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti.

L-ispejjeż tal-appell tal-Avukat tal-Istat u tal-konvenuta Margaret Grima jitħallsu kollha mill-attriċi. L-ispejjeż tal-appell inċidentali tal-attriċi jitħallsu nofs bin-nofs mill-attriċi u mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm