QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 13 ta' Mejju 2024

Numru 4

Rikors numru 323/2021/1AF

Zerafa Holdings Limited (C-27614), Raymond Zerafa, Carmen Mamo, Massimo Zerafa, Mary Said, Joseph Zerafa, Theresa Bonnici, Giovanna Antida Savona, Roseanne Mattocks f'isimha u għan-nom tal-assenti George-Anthony Grech, Christopher Karl *sive* Christopher Grech, Fr. Jesmond Grech,

u

M.A.C. Limited (C-4514)

v.

Avukat tal-Istat,

u

Forestals Entertainment Limited (C-41655)

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi fl-4 ta' Lulju, 2023 sabiex tinbidel sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fid-19 ta' Ġunju, 2023. F'din is-sentenza appellata ġie deċiż li r-rikorrenti (issa appellati) ġarrbu ksur tal-jeddijiet tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà taħt l-**ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea minħabba t-tħaddim tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta**. Bħala rimedji l-Ewwel Qorti ordnat: (i) li r-rikorrenti għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat is-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000) bħala kumpens pekunjarju. (ii) u s-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000) bħala kumpens non-pekunjarju.

Daħla

2. L-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *«i. Ir-rikorrenti huma proprjetarji tal-fond 46, Zachary Street, Valletta, li ilu mikri lil Forestals Entertainment Limited skond skrittura, kopja tieghu qed jigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument A, versu l-kera ta' LM 520.00c fis-sena li jithallsu bis-sitt xhur bil-quddiem.*
>
> *Il-kera llum tithallas bir-rata ta' circa €3,426.94 fis-sena.*
>
> *Il-fond in kwistjoni kien proprjetà tal-mejtin George, Paul u Salvina mart Massimo Zerafa, kif ukoll huhom Maximilian Zerafa, kollha ahwa Zerafa li xtraw il-fond in kwistjoni bis-sahha ta' kuntratt tas-16 ta' Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza hawn anness u mmarkat bhala Dokument B.*
>
> *…Ir-rikorrenti kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja*

indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-dispożizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi "sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord" u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera biss sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skond l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma "ħanut" u għalhekk skond l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu tagħhom.

Wara l-1 ta' Gunju 1976, ir-rikorrenti kienu obbligati li jgeddu l-kirja ai termini tal-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

Il-kera li huma ghandhom jircievu sa llum huwa ta' circa €3,426.94 fis-sena stante li l-kera kellha tizdied b'10% kull tlett snin u dawn l-awmenti ma jirreflettux il-valur tas-suq u r-rikorrenti ma kienux f'pozzizjoni li jiddeterminaw dan stante illi ma kienu qatt jistghu jirregolaw l-valur tas-suq tal-futur.

Id-diskrepanza fil-valur lokatizzju tal-fond huwa tant kbir li qed jikkawza sproporzjon bejn d-drittijiet tal-inkwilin ghax r-rikorrenti u l-antekawza minnhom ma kienux f'pozzizjoni li jkunu jafu x'se jkunu l-effetti ta' din il-kera u dan minhabba d-dispozzizjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta.

L-awmenti fil-kera li huma intitolati għalihom ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tar-rikorrenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

...Il-fond in kwistjoni kien proprjetà tal-mejtin George, Paul u Salvina mart Massimo Zerafa, kif ukoll huhom Maximilian Zerafa, kollha ahwa Zerafa li xtraw il-fond in kwistjoni bis-sahha ta' kuntratt tas-16 ta' Settembru 1963 fl-atti tan-Nutar Victor Bisazza hawn anness u mmarkat bhala Dokument B.

L-ahwa George, Paul u Salvina mietu rispettivament fil-21 ta' Ottubru 1970, fis-6 ta' Novembru 2013 u fis-7 ta' Jannar 1978.

Il-fond in kwistjoni kien jappartjeni lil komunjoni tal-akkwisti ezistenti bejn il-konjugi George u Maria Dolores Zerafa, Paul Zerafa, Salvina u Massimo Zerafa, u Maximilian Zerafa li kien ghadu ma zzewwigx.

Il-wirt ta' George Zerafa gie debitament dikjarat lill Kummissarju tat-Taxxi Interni u peress li ghaddew iktar minn ghaxar snin mil-mewt tieghu m'hemmx ghalfejn tigi pprezentata kopja tad-denunzja relattiva in kwantu ghal-ottava parti indiviza mil-proprjeta' in kwistjoni.

Sehem George Zerafa, in kwantu ghal-ottava parti indiviza (1/8) mil-fond msemmi ddevolva fuq is-seba' unici uliedu, miz-zwieg tieghu ma' Maria Dolores Zerafa u dan skond testament unica charta tal-15 ta' Settembru 1970 fl-atti tan-Nutar Joseph Spiteri hawn anness u mmarkat bhala Dokument C.

B'testment fl-atti tan-Nutar Liza Schembri tal-4 ta' Novembru 2014 hawn anness u mmarkat bhala Dokument D, il-wirt taghha, ossia Maria Dolores Zerafa, in kwantu ghal-ottava parti indiviza li hija kellha mil-fond in kwistjoni ddevolva fuq sitta minn seba' uliedha ossia fuq r-rikorrenti, Carmen Mamo, Massimo Zerafa, Mary Said, Joseph Zerafa, Theresa Bonnici, Giovanna Antida Savona kif ukoll, settima sehem indiviz ddevolva, fuq itneputijiet taghha ossia tfal ta' bintha Josephine Grech, rrikorrenti Roseanne Mattocks, George Anthony Grech, Christopher Karl sive Christopher Grech u Fr. Jesmond Grech.

Il-wirt ta' Maria Dolores Zerafa gie debitament dikjarat lill Kummissarju tat- Taxxi Interni li kopja tad-denunzja relattiva in kwantu ghal-ottava parti indiviza mil-proprjetà in kwistjoni, tal11 ta' Ottubru 2018 fl-atti tan-Nutar Maria Spiteri qed tigi hawn anness u mmarkat bhala Dokument E.

Il-wirt ta' Paul Zerafa ddevolva fuq l-uniku iben tieghu ossia rrikorrenti Raymond Zerafa u gie debitament dikjarat lill Kummisarju tat-Taxxi Interni b'dikjarazzjoni causa mortis tal-10 ta' Marzu 2014 fl-atti tan-Nutar Philip Lanfranco, Dokument F hawn anness u dan in kwantu ghal-kwart indiviz (1/4) tal-istess fond.

Salvina Zerafa u zewgha Massimo Zerafa, permezz ta' kuntratt tat-22 ta' Dicembru 1977 fl-atti tan-Nutar Dottor Angelo Sammut, hawn anness u mmarkat bhala Dokument G bieghu u ttrassferew is-sehem taghhom ta' kwart indiviz (1/4) tal-istess fond lil uliedha bhala diretturi u ghan-nom tas-socjetà, Metarica Properties Limited.

Permezz ta' kuntratt tal-28 ta' Gunju 2001 fl-atti tan-Nutar Dottor Patrick Critien, hawn anness u mmarkat bhala Dokument H, Metarica Properties Limited bieghet u ttrasferriet is-sehem kollu taghha lil Zerafa Holdings Limited ossia socjetà rikorrenti fil-kawza odjerna.

Skont kuntratt tas-7 ta' Marzu 1989 fl-atti tan-Nutar Dottor Pierre Cassar, hawn anness u mmarkat bhala Dokument I, Maximilian Zerafa, biegh, assenja u ttrassferixxa s-sehem tieghu fuq din il-proprjetà u cioè ta' kwart indiviz (1/4), lis-socjetà M.A.C Limited, ossia socjetà rikorrenti fil-kawza odjerna. «

3. Peress li dehrilhom li dan kollu seħħ bi ksur tad-drittijiet fondamentali tiegħu mħarsin bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta kif

ukoll bl-Art.1 tal-Ewwel Protokoll, l-atturi fetħu l-Kawża tal-lum u talbu lill-Qorti jogħġobha:

»(1) ***Tiddikjara u tiddeciedi*** *illi fatti suesposti bl-Artikolu 2 u 3 tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, l-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta u l-Att X tat-2009, jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);*

»(2) ***Konsegwentement tiddikjara u tiddeciedi*** *illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond* ***46, Zachary Street, Valletta****, a favur tal-intimati* ***Forestals Entertainment Limited (C-41655)*** *u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u tal-Artikolu 1531C tal-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta, jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjetà de quo;*

»(3) ***Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet,*** *tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jgeddu l-kirja tal-fond* ***46, Zachary Street, Valletta****, a favur tal-intimati* ***Forestals Entertainment Limited (C-41655)*** *u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess shih tal-istess fond;*

»(4) ***Konsegwentement tordna l-izgumbrament*** *fi zmien qasir u perentorju ta tal-intimati* ***Forestals Entertainment Limited (C-41655)*** *mil-fond* ***46, Zachary Street, Valletta*** *oltre rimedji ohra li din l-Onorabbli Qorti jidrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jigu rrintegrati fil-pussess shih u godiment reali ta' hwejjighom;*

»(5) ***Tiddikjara u tiddeciedi*** *illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni*

sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

»(6) ***Tillikwida*** *l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi.*

»(7) ***Tikkundanna*** *lill-intimati jew min minnhom ihallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.*

»Bl-ispejjeż … … …«

4. L-Avukat tal-Istat ressaq tweġiba, fejn fisser li t-talbiet attriċi għandhom jiġu miċħuda.

5. B'sentenza mogħtija fid-19 ta' Ġunju, 2023, il-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili, wara li qieset il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali qatgħet il-kawża hekk:

«1. Tilqa' l-ewwel u t-tieni talba limitatament billi tiddikjara li ġie leż id-dritt fundamentali tas-soċjetà attriċi għat-tgawdija tal-proprjetà sanċit permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Tkompli tipprovdi billi tiddikjara li s-soċjetà konvenuta ma tistax aktar tistrieh fuq id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 għat-tiġdid tal-kirja tagħhom.
2. Tiċħad it-tielet u r-raba' talba.
3. Għal finijiet tal-ħames, is-sitt u s-seba' talba, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lis-soċjetà attriċi s-somma komplessiva ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) kwantu għal għaxart'elf Ewro (€10,000) danni pekunjarji u ħamest elef Ewro (€5,000) danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv.
L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.»

6. L-atturi appellaw minn din is-sentenza, b'rikors imressaq fl-<u>4 **ta'**</u>

<u>Lulju, 2023</u>, u saħqu li*: (i)l-ewwel qorti ma segwitx id-dettami tal-gurisprudenza deciza mill-Qorti Ewropea tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem; (ii) li l-kumpens mogħti ma jirriflettix t-telf reali tas-socjeta' appellanti, ossia ibbazat fuq l-ammont illikwidat mill-Perit Mario Cassar; (iii) li l-ammont li għandu jittieħed in kunsiderazzjoni huwa ta' €* 252,608.45c.

7. L-Avukat tal-Istat wieġbeb għal dan l-appell fl-**<u>4 ta' Awwissu, 2023</u>** u qal li jaqbel mas-sentenza tal-ewwel qorti. Mill-banda l-oħra, is-socjetà Forestals Entertainment Limited ma pprezentatx risposta.

8. Inżamm smigħ fit-30 ta' Ottubru 2023 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

9. Qabel ma' tqis l-appell tal-atturi, din il-Qorti tosserva li ma sar l-ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti sabet ksur tad-dritt fondamentali tal-atturi mħarsa taħt artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u fejn ċaħdet it-tielet u r-raba' talbiet attriċi. Din il-parti tas-sentenza appellata għalhekk illum hija finali.

Konsiderazzjonijiet:

10. Din il-Qorti titlaq billi tgħid li l-appell jolqot il-*quantum* ta' kumpens pekunjarju u morali mogħti mill-Ewwel Qorti. Fil-fehma tal-atturi l-

kumpens mogħti lilhom kellu jkun ferm aktar. L-appellanti jfissru l-aggravju waħdieni tagħhom hekk:

> *»… …li gialadarba l-fond ma huwiex wiehed residenzjali, il-principji stabbiliti f'**Cauchi vs Malta** deciza mill-Qorti Ewropea tad-drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021 ma għandomx jiġu* segwiti *in toto* u għallhekk kull tnaqqis għal skop socjali ma għandux jittieħed in konsiderazzjoni għaliex jekk dan ikun il-kaz, ikun qiegħed isir ingustizzja ta' konkorrenza slejali bejn fondi kummercjali gestiti taħt il-Kapitolu 69 tal-Ligijiet ta' Malta u fondi ohta li jħallsu l-prezz tal-kera fis-suq oltre li m'hemm l-ebda raguni socjali għaliex għandu jkun hemm dan it-tnaqqis fil-konfront ta' propjeta' kummercjali.
> *»L-anqas ma għandu jkun hemm tnaqqis ta' 20% ghaliex fil-kaz odjern, il-fond in kwistjoni huwa f'parti kummercjali qawwija tal-Belt Valletta liema fond għalhekk difficli ma kienx jinkera tul iz-zmien, u fil-fatt baqa' mikri tul iz-zmien.»*

11. Isostnu li l-kumpens pekunjaru għandu jkun ta' €252,608.45, Rigward il-kumpens non-pekunjarju dan għandu jkun ta' €17,000 cioè €500 għal kull sena ta' ksur.

12. L-Avukat tal-Istat wieġeb għal dan l-aggravju billi qal li l-appell huwa dirett biss lejn l-ammont ta' kumpens pekunjajru u jargumenta li s-sentenza tal-Ewwel Qorti hija waħda ġusta u għalhekk timmerita li tiġi konfermata *in toto.*

13. Il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li, fost il-fatturi li għandhom jitqiesu għall-għanijiet ta' likwidazzjoni ta' kumpens, hemm mhux biss dak ta' proporzjonalità bejn il-kera kontrollat taħt il-liġi u l-kera fis-suq ħieles, iżda għandu jitqies ukoll il-fattur tal-proporzjonalità bejn il-kera kontrollat

u l-investiment li għamel l-attur biex kiseb il-proprjetà, partikolarment meta tqis li l-attur kiseb il-proprjetà bi prezz anqas minn dak tas-suq ħieles meta wieħed jagħti ħarsa lejn il-kuntratt ta' akkwist datat 28 ta' Ġunju 2001 u mmarkat bħala Dok H u l-istima tal-perit maħtur mill-qorti.

14. Tassew illi fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti osservat illi:

> *»... ... …Kif diġà ntqal, meta wieħed iqabbel il-valur lokatizju tal-proprjetà mal-kera li r-rikorrenti għandhom dritt jipperċepixxu taħt l-effetti tal-artikolu 1531D, wieħed isib li hemm sproporzjon bejn qagħda u oħra. Meħud in konsiderazzjoni wkoll illi r-rapport tekniku fih element inevitabbli ta' soggettività, illi mhux bilfors ir-rikorrenti kienu sejrin isibu jikru b'kemm qal il-perit tekniku, u illi meta tqis l-iskop socjali l-kera ma jkunx bilfors daqs il-kera fis-suq ħieles, xorta jibqa' l-hemm diskrepanza konsiderevoli bejn il-kera xierqa u l-kera li jircievu r-rikorrenti.»*

15. Il-Qorti Ewropea, fil-każ reċenti ta' **Cauchi v. Malta**, tal-25 ta' Marzu 2021, ipprovdiet illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-ligi impunjata jkollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, m'għandux jirrifletti il-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.

16. Hekk ukoll, dan gie mfisser f'din is-silta meħuda mis-sentenza ta' din il-Qorti tat-12 ta' Lulju 2023 ***Agostina sive Ina Cini et vs. L.Avukat tal-Istat et***[1]

> *»F'appelli ta' din ix-xorta fejn il-kwistjoni prinċipali tkun il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti, u li sfortunatament qegħdin jieħdu ħafna mill-ħin ta' din il-Qorti, il-Qorti ad nauseam ilha tagħmel il-kalkolu tal-kumpens pekunjarju a bażi tal-linji gwida li ngħataw mill-QEDB fis-sentenza*

1

Cauchi v. Malta.

Jekk wieħed kellu jibbaża l-kalkolu tal-kumpens pekunjarju fuq l-istimi tal-perit tekniku, l-ewwel irid jitnaqqas 30% minħabba l-interess ġenerali fil-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-inkwilin.

Mill-bilanċ jitnaqqas 20% oħra minħabba l-inċertezza dwar kemm il-fond kien ser ikun mikri għall-perjodu kollu.»

17. Il-Qorti tosserva wkoll li l-kriterji ta' **Cauchi v. Malta** tal-25 ta' Marzu 2021, għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi tal-kera. Madankollu, l-għan soċjali, għalkemm preżenti wkoll fil-każ ta' kirjiet kummerċjali, ma huwiex daqshekk urġenti daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali. Fil-fehma tal-Qorti għalhekk it-tnaqqis ma għandux ikun daqs fil-każ ta' kirjiet residenzjali, u tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20%) jkun aktar xieraq fiċ-ċirkostanzi. (Ara **Louis Apap Bologna et v. Avukat Ġenerali et** (rik. 64/2019), Kost. 27 ta' Ottubru 2021; **Carmel Apap Bologna Sciberras d'Amico Inguanez v. Avukat Ġenerali et** (rik. 112/2019), Kost. 27 ta' Ottubru 2021)

18. Hemm ukoll iċ-ċirkostanza rilevanti li, meta s-socjetà attriċi Zerafa Holdings u socjetà M.A.C. kisbu kwart ta' dan il-fond rispettivament, offrew għalih somma li kienet tqis li l-post kien suġġett għal kirja. Ukoll kieku wieħed kellu jqis l-istima li l-perit ta lill-post fiż-żmien li r-rikorrenti kienu kisbuh, joħroġ li l-prezz li l-atturi offrew u ħallsu biex kisbu l-fond kien relattivament baxx.

19. L-Avukat tal-Istat jgħid illi meta wieħed jara l-kuntratt ta' bejgħ datat 28 ta' Ġunju 2001 ċioè ta' Zerafa Holdings u mmarkat bħala Dok H, l-appellanti xtraw kwart indiviż ta' ħames ħwienet oħra ġewwa l-Belt Valletta u tliet ufficini għall-prezz ta' Lm50,000 li jiġi ekwivalenti għal €116,468.67. L-ammont proporzjalment ta' kwart indiviz għal dan il-ħanut jiġi ta' €14,558.58 meta skont l-istima tal-Perit maħtur mill-qorti attribwixxa l-valur ta' €148,993 għal dan il-fond biss.

Bl-istess mod is-socjetà' M.A.C li xtrat kwart il-fond mertu tal-kawża permezz ta' kuntratt datat 7 ta' Marzu 1989 (Kuntratt ta' bejgħ anness mar-rikors promotur u mmarkat bħala 'DOK I') flimkien ma tliet ħwienet oħra għal prezz globali ta' Lm11,000 li jiġi ekwivalenti għal prezz ta' €25,623.10. Għalhekk jekk wieħed jaqsam l-ammont ta' €25,623.10, bejn l-erbat iħwienet, il-kwart hu ta' €6,405.78. Dan filwaqt illi l-perit maħtur mil-qorti attribwixxa l-valur komplessiv ta' €123,244 għal fond mertu tal-kawża.

20. 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 ordinarju (ara s-sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali, **Philip Grech proprio et nomine v. Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et**

maqtugħa fis-17 ta' Diċembru 2010 u **Victor Gatt et v. Avukat Ġenerali et** tal-5 ta' Lulju 2011).

21. Dan ġie ripetut riċentement mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza **Maria Stella sive Estelle Azzopardi et v. Avukat Ġenerali et** deċiża fit-30 ta' Settembru 2016, meta ntqal li "r-rimedju li tagħti din il-qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunità mitlufa." Ara wkoll is-sentenza **Ian Peter Ellis et v. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali tal-24 ta' Ġunju 2016.

22. Madankollu, il-Qorti taqbel mal-ilment tal-appellanti illi l-kumpens pekunjarju likwidat mill-Ewwel Qorti huwa baxx wisq. Huwa minnu illi l-kumpens dovut mhux neċessarjament ikun ekwivalenti għall-kera sħiħa perċepibbli fuq is-suq liberu fejn ikun jirriżulta illi l-interferenza in kwistjoni kienet ġustifikata minn interess pubbliku ġenerali. Però, il-kumpens likwidat għandu xorta waħda jżomm relazzjoni ta' proporzjonalità mad-danni attwalment sofferti (ara *inter alia* **Carmel Apap Bologna Sceberras d'Amico Inguanez vs. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali f'27 ta' Ottubru 2021 u **Henry Deguara Caruana Gatto et vs. L-Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali f'23 ta' Novembru 2020.

23. Fil-każ tagħna l-espert ġudizzjarju qal li l-valur kollu tal-kera mill-1

ta' Jannar, 1987 sal-31 ta' Dicembru, 2021 huwa ta' €341,866. Rajna iżda li l-ksur li sabet il-qorti jikkunsidra li s-socjetajiet rikorrenti Zerafa Holdings u M.A.C. kienu akkwistaw il-fond fl-2001 u fl-1989 rispettivament;

24. Fir-rigward tal-atturi (appellanti), l-eredi ta' George u Maria Zerafa u l-eredi ta' Paul Zerafa, il-Qorti ser tikkalkula l-kumpens mis-sena 1987 sa 2021, fuq il-bazi li dawn ma ddisponewx mis-sehem tagħhom;

25. Bl-istess mod Massimo Zerafa ddispona mis-sehem tiegħu fl-2001 u għalhekk il-kumpens tiegħu qed jiġi kkalkulat mill-1987 sa 2001;

26. Billi l-atturi għandhom ishma differenti l-Qorti jidhrilha l-kumpens għandu jirifletti s-sehem u meta ġie akkwistat.[2] B'referenza għall-ewwel kriterju ta' ***Cauchi v. Malta***, it-tnaqqis għandu jkun ta' 30%, iżda din il-Qorti tagħmel referenza għall-ġurisprudenza tal-kirjiet kummerċjali b'tnaqqis ta' 20%;

27. Kriterju ieħor stabbilit f'***Cauchi v. Malta*** huwa tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar jekk il-fond kienx ikun mikri għall-perijodu kollu;

[2] Ara Skeda A meħmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha.

28. Hekk ukoll, il-ġurisprudenza tgħidilna li l-Qorti mhijiex konvinta li l-istima tal-perit tekniku tirrifletti l-valur veru tal-fond fis-suq miftuħ. B'referenza għall-każ ta' ***Peter Bonnici pro et noe et vs. L-Avukat tal-Istat et*** deċiż min din il-Qorti f' 22 ta' Jannar 2024;

> *»l-Qorti tenniet li Dan il-metodu ma sarrafx fi stima realistika relatata għaż-żminijiet ippreċedew l-2020 kif ukoll li rental yield ta' 5.8% matul it-tletin sena u fuqhom tal-istima hi għolja u inċerta. Għalhekk qed jitnaqqas persentaġġ ieħor ta' 10% mill-figura ta' tliet mija u sebgħa u għoxrin elf, tmien mija u tletin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€327,830.87)..»*

29. Ghallhekk il-Qorti se tnaqqas 10% mill-figura li tikkonċerna l-kalkoli fil-konfront ta' sehem ta' M.A.C. Limited u Zerafa Holdings Limited.

30. Minn dak il-bilanċ għandha titnaqqas il-kera li r-rikorrenti rċevew jew suppost daħħlu bħala kera ġabru b'kollox €92,858.27.

31. Għalhekk bħala kumpens pekunjarju, il-Qorti qiegħda tordna lill-Avukat tal-Istat bħala rappreżentant tal-Istat sabiex iħallas lir-rikorrenti s-somma rispettiva skont Skeda A, biex jagħmel tajjeb għall-ksur li ġarrbu;

32. Dwar id-danni morali il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Joseph Mary sive Joseph Duca et v. Reno Farrugia u Avukat tal-Istat*** deċiża fit-**3** ta' **Frar, 2023** qalet;

«li l-liġijiet li jikkontrollaw it-tiġdid tal-kiri ma kinux jgħaxxqu wisq lir-rikorrenti bħala sidien il-kera għaliex dawn il-liġijiet kellhom l-effett li jżommuhom milli jieħdu lura l-post għall-użu personali tagħhom u milli jitolbu l-kera li riedu. Telf ta' qligħ jew ta' flus però mhux bilfors iwasslu għal tbatija, tferfir jew taqtigħ il-qalb. Sensjazzjonijiet dawn, li ġeneralment jitqiesu bħala konsiderazzjonijiet fl-għoti tad-danni morali;

Il-qorti tifhem li wieħed għandu jqis dawn is-sura ta' danni meta jeżistu ċirkostanzi fejn it-tiġrib konvenzjonali jwassal għal niket kbir, uġiegħ jew tbatija, sew jekk fil-forma fiżika sew jekk mentali. Għallinqas minn kif taraha l-qorti mhux għaliex instab li kien hemm ksur konvenzjonali allura bilfors ġew imġarrba danni morali. Fl-opinjoni tal-qorti d-danni morali għandhom jingħataw biss jekk jintwera bil-provi li dawn tabilħaqq ġew imġarrba;

Bħalma d-danneġġjat huwa mitlub jipprova d-danni pekunjarji, hekk ukoll huwa mitlub li jipprova d-danni morali, jekk huwa jkun qiegħed ifittixhom jew jippretendihom. Ir-regoli dwar il-provi tad-danni jgħoddu mhux biss għall-kawżi ċivili normali iżda jgħoddu wkoll għall-kawżi marbuta ma' ksur ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem;

Fil-każ tal-lum, għalkemm il-qorti taċċetta li r-rikorrenti, seta' kellhom stennija mxennqa li jdaħħlu aktar flus mill-kiri tad-dar, madankollu b'daqshekk dan ma jfissirx li huma kien ħaqqhom ukoll li jieħdu danni morali għaliex ma għamlux dak il-qligħ. It-telf ta' qligħ huwa fattur li għandu jiġi meqjus fil-kuntest tad-danni pekunjarji iżda mhuwiex fattur li waħdu għandu jagħti lok għall-għoti ta' danni morali. Inkella d-danneġġjat ikun qiegħed jiġi kkumpensat għal darbtejn fuq l-istess ħaġa;

Mill-atti tal-kawża ma jirriżultax li l-kontroll fit-tiġdid tal-kera b'xi mod ġab xi tbatija fiżika jew mentali fuq ir-rikorrenti. Ħadd mir-rikorrenti ma tela' jixhed u qal li minħabba l-liġijiet dwar it-tiġdid tal-kera huma kellhom jidħlu f'xi sagrifiċċji finanzjarji jew f'xi tbatijiet żejda…

Minkejja dan kollu, il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Francis Attard v. Avukat tal-Istat*** *deċiża fit-30 ta' Novembru, 2022 qalet li f'sitwazzjonijiet bħal dawn ir-rikorrenti xorta waħda għandhom jingħataw kumpens morali għaliex kif ġie mfisser mill-Qorti Ewropea fis-sentenza* ***Sargsyan v. Azerbaijan*** *tat-12 ta' Diċembru, 2017, «…non-pecuniary awards serve to give recognition to the fact that moral damage occurred as a result of a breach of a fundamental human right and reflect in the broadest of terms the severity of the damage.»;*

33. F'dan il-każ, meta wieħed jitfa' dan kollu fil-qoffa, partikolarment il-fatt li l-ksur konvenzjonali dam għaddej bejn l-1987 u l-2021 u l-fatt li r-rikorrenti ma ressqu l-ebda prova dwar danni morali li setgħu ġarrbu, il-Qorti tħoss li kumpens ta' €5,000 għandu jkun wieħed biżżejjed bħala danni morali;

Deċiżjoni

Għaldaqstant għar-raġunijiet fuq imsemmija, din il-Qorti qiegħda tirriforma s-sentenza appellata:

i. Tilqa' l-appell tar-rikorrenti fis-sens li tħassar is-sentenza appellata sa fejn illikwidat il-kumpens pekunjarju ta' għaxart elef ewro (€10,000) lill-atturi u minflok, tagħti kumpens kumplessiv fis-somma ta' mija u hdax-il elf, ħames mija u dsatax-il ewro u ħamsa u erbgħin ċenteżmu (€111,519.45) li għandu jinqasam bejn l-atturi skont Skeda A;

ii. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija, kwantu għal ħamest elef ewro (€5,000) danni non-pekunjarji, inkluż l-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv, b'dan li l-Qorti qiegħda tippreciza li dawn għandhom jitqassmu bejn ir-rikorrenti b'dan il-mod:

a. Eredi ta' George u Maria Zerafa, elf mitejn u ħamsin ewro (€1,250);

b. Raymond Zerafa, elf mitejn u ħamsin ewro (€1,250);

c. Massimo Zerafa, sitt mija u ħamsa u għoxrin ewro (€625);

d. Zerafa Holdings Ltd, sitt mija u ħamsa u għoxrin ewro (€625);

e. M.A.C. ltd, elf mitejn u ħamsin ewro (€1,250);

iii. Spejjez għall-Avukat tal-Istat ghax intlaqa' l-appell.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss

Skeda A

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

Zerafa Holdings et v. Avukat Ġenerali
Rikors kostituzzjonali 323/2021

Rikorrenti	Sehem	Snin	Kera fis-suq	Tnaqqis	Kera mħallsa skont nota	Kumpens Pekunjarju
Eredi ta' George u Maria Zerafa għal kwart ¼ u eredi ta' Paul għal ¼	¼ u ¼ għal sehem komplessiv ta' ½	1987-2021	½ ta' €341,866 = €170,933	20% 20%	½ ta' €92,858.27 = €46,429.14	**€62,268.07**
M.A.C Limited	1/4	1989-2021	¼ ta' €326,441 = €81,610.25	20% 20% 10%	¼ ta' €92,858.27 = €23,214.56	**€23,792.97**
Massimo Zerafa	1/4	1987-2001	¼ ta' €65,515 = €16,378.75	20% 20%	¼ ta' €18,169.05 = €4,542.26	**€5,940.14**
Zerafa Holdings Limited	1/4	2001-2021	¼ ta' €296,760 = €74,190	20% 20% 10%	¼ ta' €92,858.27 = €23,214.56	**€19,518.27**
						€111.519.45