QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn 18 ta' Novembru, 2024.

Numru 28

Rikors numru 107/2022/1 TA

Agostina sive Ina Cini; Gemma Brownrigg; u b' digriet tal-11 ta' Marzu 2024 stante l-mewt ta' Gemma Brownrigg l-atti ġew trasfużi f' isem Joseph Brownrigg; Carmelo sive Charles Grima; Angelo Grima; Alessandra Spiteri; Angela sive Gillian Gauci Borda; Carmelina Borg; Mary Anne sive Miriam Vella; Claude Grima; Anjelica Ellul; Simon Grima; Edward Grima Baldacchino; Vanessa Frazier u Gordon Grima Baldacchino

v.

L-Avukat tal-Istat u Anthony Desira għal kull interess li jista' jkollu

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti u l-appell inċidentali tal-intimat Avukat tal-Istat mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili tas-16 ta' Novembru 2023, li biha ġie deċiż illi l-kirja tal-fond numru 3, Sqaq No. 1, Triq Santa Agata, Żejtun favur l-intimat Anthony Desira, kif protetta bl-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] qabel id-dħul is-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, tikser id-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti mħarsa bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] u b'hekk ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji, bl-ispejjeż kollha kontra l-Avukat tal-Istat.

2. L-appell tar-rikorrenti u l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat huma t-tnejn dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens li għamlet l-Ewwel Qorti.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"1. Din il-kawża tirrigwarda l-fond numru 3, Sqaq No 1., Triq Santa Agata, Żejtun.*
>
> *2. Dan il-fond ġie akkwistat mir-Rikorrenti per via di successione bil-mod indikat fir-rapport redatt min-Nutar Miriam Musumeci Macelli datat 23 ta' Settembru 2021 u d-dokumenti hemm mehmuża (a' fol 4).*

3. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni kien ilu mikri lill-Intimat u l-Awturi tiegħu 'għal aktar minn 70 sena' (ara affidavit u xhieda inkwilin Intimat a' fol 56 u 68; ara wkoll premessa 2 u riċevuti tal-kera fol 75 sa 93).

4. L-inkwilin intimat għadu sal-lum jokkupa l-fond ope legis bl-istess titolu ta' kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara premessi 5 et seq).

5. Il-kera oriġinali kienet ta' LM10 ekwivalenti għal €23.30c, fis-sena. Fis-sena 2010 il-kera oriġinali bdiet tgħola skont il-liġi permezz tal-Att X tal-2009. Sas-sena 2022 l-ammont kien ta' €211.50 fis-sena (ara riċevuti kera a' fol 75).

6. Permezz ta' deċiżjoni datata 16 ta' Mejju 2022, mogħtija fuq rikors preżentat mir-rikorrenti fit-28 ta' Ottubru 2021 a tenur tal-artikolu 4A kif introdott bl-Att XXIV tal-2021, il-Bord li Jirregola l-Kera ddikjara illi l-kera tal-fond 3, Sqaq No 1, Triq Santa Agata, Żejtun għandha tiġi riveduta għall-ammont ta' 1.7% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021 u konsegwentement jawmenta l-kera pagabbli mill-intimat Anthony Desira għal-ammont ta' ħamest elef, ħames mija u ħamsa u għoxrin ewro (€5,525), b'effett mid-data tal-lum bħala d-data tas-Sentenza u ordna lill-intimat Anthony Desira jibda' jħallas lir-rikorrenti in solidum il-kera hekk awmentata.

7. Jidher li l-kera dejjem kienet u baqgħet tiġi aċċettata mir-rikorrenti u l-awtur tiegħu bla riżervi.

8. Jirriżulta mid-dokument ppreżentat a' fol 64 li l-fond in kwistjoni ma huwiex wieħed dekontrollat."

4. Fit-23 ta' Frar 2022 ir-rikorrenti ppreżentaw dawn il-proċeduri u lmentaw bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom kif protetti bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għaliex, tal-anqas qabel daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021, il-Kap. 69 ta d-dritt lill-intimat Desira jibqa' jgħix fil-fond surriferit għall-perjodu indefinit minkejja li skada t-terminu lokatizju, b'kera rriżorja li ma tirriflettix is-suq u lanqas żżomm bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom u dawk tal-inkwilin, bl-uniku awment permessibbli ikun dak skond ir-rata ta' inflazzjoni kif determinata mill-Awtoritajiet Governattivi.

5. Talbu għalhekk lill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

> *"1. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u/jew minħabba l-Att X tal-2009, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom ossia l-fond numru 3, Sqaq No. 1, Triq Santa Agata, Żejtun bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja;*
>
> *2. Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens u danni, li jinkludi danni non-pekunjarji, sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-liġijiet suċċitati fit-talba preċedenti;*
>
> *3. Tillikwida l-istess kumpens u danni bil-ħatra ta' perit nominandi;*
>
> *4. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati;*
>
> *5. Tagħti dawk ir-rimedji kollha meqjusa xierqa;*
>
> *Bl-ispejjeż u l-imgħax legali kontra l-intimati li minn issa huma nġunti għas-subizzjoni."*

6. Permezz ta' risposta preżentata fil-21 ta' Marzu 2021[1], l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwisjtoni u kif ukoll dwar il-ftehim tal-kirja. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti u *inter alia* wieġeb illi:

> *"7. ... skond l-artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta, ladarba l-ilment jirreferi allegatament għal ksur tal-Ewwel Protokoll fuq imsemmi, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tieħu konjizzjoni taż-żmien antecedente t-30 t'April 1987[2];*

[1] Fol. 20 et seq.

[2] *Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta:* ***Ebda ksur*** *tal-Artikolu 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokol li jsir qabel l-1 ta' April 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4 [tal-Kap 319].*

...

10. Illi ***bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021*** *mill-1 ta' Ġunju 2021 'il quddiem, senjatament bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A fil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera/ir-'Rent Regulation Board' sabiex il-kera tiġi riveduta għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni, u dan minn l-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Tali awment b'din ir-rata jistabilixxi bilanċ siewi bejn l-interessi tas-sidien u tal-inkwilini. Bħala stat ta' fatt, jidher illi r-rikorrenti fetħu* ***proċeduri quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera*** *abbażi tal-imsemmi Artikolu 4A fl-ismijiet 'Cini Agostina et v. Desira Anthony' [Rikors 792/2021 LC] u dan preċiżament sabiex ikun hemm awment fl-ammont tal-kera li jirċievu. Konsegwentement, ladarba r-rikorrenti ingħatalhom dan ir-rimedju għad-disposizzjoni tagħhom fl-1 ta' Ġunju 2021 m'għandu jkun hemm ebda stħarriġ minn din l-Onorabbli Qorti għal kwalsiasi perjodu wara l-1 ta' Ġunju 2021"*

7. B'risposta ppreżentata fid-29 ta' Marzu 2022[3], l-inkwilin Desira sostanzjalment wieġeb illi huwa mhuwiex leġittimu kontradittur f'kawża ta' din ix-xorta. Bla ħsara għal hekk, irrespinġa l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt.

Is-Sentenza Appellata

8. B'sentenza mogħtija fis-16 ta' Novembru 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

*"****Tastjeni*** *milli tieħu konjizzjoni tar-raba' eċċezzjoni tal-Intimat Avukat tal-Istat;*

Tiċħad *l-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat tal-Istat;*

Tiċħad *l-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati;*

[3] Fol. 26 et seq.

***Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti** billi tiddikjara u tiddeċiedi li per konsegwenza tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif applikabbli qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, inkluż tal-artikolu 3 tal-istess Kapitolu fil-liġi, u tal-Att X tal-2009, kif kien viġenti qabel l-introduzzjoni tal-istess emendi bl-Att XXIV tal-2021, ġew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetá tagħhom ossia l-fond numru 3, Sqaq No 1. Triq Santa Agata, Zejtun bi vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja.*

***Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti** u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat ta' l-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021.*

***Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti** u tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000).*

***Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti** u tikkundanna lill-intimat Avukat ta' l-Istat iħallas l-istess kumpens bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.*

***Tiċħad il-ħames talba tar-Rikorrenti** billi din hija issa ċirkoskritta għal perjodu ta' qabel l-1 ta' Ġunju 2021.*

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat Anthony Desira, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat."

9. Il-Qorti tal-ewwel grad għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens:

*"**25.** Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** deċiża mill-Qorti Ewropea deċiża fil-25 ta' Marzu 2021 (ara nota a' fol 99). Dan sal-1 ta' Ġunju 2021 u mid-data li fiha r-Rikorrenti wirtu s-sehem indiviż tal-fond in kwistjoni. Dan għaliex il-komportament tal-awturi tagħom, kien wieħed passiv tant li dejjem aċċettaw il-kera mingħajr riżervi kif hekk baqgħu jagħmlu wkoll ir-rikorrenti sakemm għoġobhom jistitwixxu l-azzjoni quddiem il-Bord a tenur tal-artikolu 4 tal-Kap. 69. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-konċessjoni kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizizzjoni u allura ma kellhomx għazla. Kif ġie kemm il-darba ritenut minn din il-Qorti, biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf*

monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi (ara fost oħrajn ***Vincent John Rizzo et vs Avukat Ġenerali et****, Qorti Ċivili Prim' Awla (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali), 25 ta' Jannar 2021).*

26. *Għaldaqstant il-kumpens tar-Rikorrenti għandu jiġi kalkolat, kif ġej:*

1. Is-sehem ta' 1/6 kull wieħed ta' Gemma Brownrigg u Carmelo sive Charles aħwa Grima mis-sena tal-mewt ta' missierhom Carmelo Grima, jiġifieri s-sena 1981.

2. Is-sehem ta' 1/12 kull wieħed ta' Alessandra Spiteri u Angelo aħwa Grima mis-sena tal-mewt ta' missierhom Alfredo Grima, jiġifieri s-sena 2006.

3. Is-sehem ta' 1/12 kull wieħed ta' Carmelina Borg, Mary Anne sive Miriam Vella, Agostina sive Ina Cini u Angela sive Gillian Gauci Borda aħwa Grima mis-sena tal-mewt ta' missierhom Giuseppe Grima, jiġifieri s-sena 1986.

4. Is-sehem ta' 1/36 kull wieħed ta' Edward Grima Baldacchino, Gordon Grima Baldacchino u Vanessa Frazier mis-sena tal-mewt tal-istess Giuseppe Grima, jiġifieri s-sena 1986.

5. Is-sehem ta' 1/36 kull wieħed ta' Anjelica Ellul, Simon Grima u Claude Grima mis-sena tal-mewt ta' missierhom Joseph Grima fis-sena 1987.

27. *Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża* ***Cauchi v. Malta*** *qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew min dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi <u>jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu.</u> Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.*

28. *Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala*

aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

29. *Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.*

30. *Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.*

31. *Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.*

32. *Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u erbgħin elf Ewro (€45,000).*

33. *Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju (ara* ***Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et****, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 27 ta' Ġunju 2019).”*

L-Appell u l-Appell Inċidentali

10. B'rikors tal-appell ippreżentat fil-21 ta' Novembru 2023[4], ir-rikorrenti lmentaw li l-Ewwel Qorti llikwidat kumpens mingħajr ma pprovdiet ebda indikazzjoni ta' kalkolu, u li dak il-kumpens lanqas ma jirrispekkja l-kriterji ta' Cauchi. Talbu għalhekk lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza appellata billi:

"timmodifika s-sentenza appellata fil-biċċa fejn illikwidat il-kumpens u minflok tillikwida l-kumpens fis-somma mitluba f' dan l-appell jew f' dik

[4] Fol. 148 et seq.

is-somma oħra meqjusa opportuna minn din l-Onorabbli Qorti, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimati jew min minnhom."

11. Permezz ta' risposta u appell inċidentali ppreżentati fl-1 ta' Diċembru 2023[5], l-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud *in toto* filwaqt li s-sentenza appellata għandha tiġi riformata in kwantu l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta: (i) illikwidat kumpens għaż-żmien qabel is-27 ta' Jannar 1990[6]; u (ii) tat kumpens lill Gemma Brownrigg ($^1/_6$), Carmelo sive Charles Grima ($^1/_6$), Alessandra Spiteri ($^1/_{12}$) u Angelo Grima ($^1/_{12}$). Talab għalhekk lil din il-Qorti:

"tnaqqas il-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti dan billi i) tillimita l-perjodu li ttieħed in konsiderazzjoni sabiex jiġi ikkalkulat il-kumpens lir-rikorrent u ii) tillikwida kumpens biss u limitatament lill persuni li legittimament huwa dovut lilhom kumpens u dan skont kif fuq spjegat, bl-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu mir-rikorrenti hawn appellati."

12. Permezz ta' risposta ppreżentata fl-4 ta' Diċembru 2023[7], l-inkwilin Desira wieġeb illi s-sentenza appellata għandha tiġi riformata fl-intier tagħha.

13. Fil-21 ta' Diċembru 2023 ir-rikorrenti wieġbu għall-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat[8] u qalu li l-istess għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

---

[5] Fol. 156 et seq.
[6] Ara Para 4(a) tar-rikors tal-appell inċidentali a fol. 167
[7] Fol. 173 et seq.
[8] Fol. 178 et seq.

L-Aggravji

14. Ir-rikorrenti jsostnu li l-Ewwel Qorti kienet korreta fejn qalet illi l-kumpens irid isir skont il-modalità stabbilita f'Cauchi, u li s-somma riżultanti trid tiżdied b' 5% imgħax ta' darba. Jilmentaw iżda mill-fatt li llikwidat kumpens mingħajr ma pprovdiet ebda indikazzjoni ta' kalkolu. Isostnu li a bażi ta' dawk il-kriterji, il-komputazzjoni korretta tal-kumpens globali dovut lilhom kellha tkun fis-somma ta' €91,584.61. Somma li huma waslu għaliha b'dan il-mod:

Total tal-Kera fis-suq miftuh skont il-perit tekniku għas-snin bejn l-1987 sal-2021:		*132,590.00*	
Imnaqqsa l-Kera mirċieva:	-	*7,191.00*	
Kera Mitlufa			*125,399.00*
Imnaqqas 30% għall-għan leġittimu (Cauchi)	-	*37,619.70*	*87,779.30*
Imnaqqas 20% għall-inċertezza (Cauchi)	-	*17,555.86*	*70,233.44*
+ Danni Morali bir-rata ta' €500 fis-sena	+	*17,000.00*	*87,223.44*
Żieda ta' 5% imgħax ta' darba	+	*4,361.17*	***91,584.61***

15. Min-naħa l-oħra l-Avukat tal-Istat iddikjara li mhux jikkontesta dik il-parti tas-sentenza appellata fejn instab li bl-operat tal-Kap. 69 qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ġarrbu ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u lanqas ma huwa jikkontesta l-kwoti rispettivi tar-rikorrenti. L-ilment tiegħu huwa dwar il-kalkolu tal-kumpens għaliex fil-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti ngħad li uħud mir-rikorrenti ħaqqhom kumpens addirittura sa mis-sena 1981. L-Avukat tal-Istat jikkontendi iżda illi:

(i) Skont l-artikolu 7 tal-Kap. 319 ma jistax jinsab ksur qabel it-30 ta' April 1987;

(ii) Aktar minn hekk, fir-rigward ta' sehem Carmelina Borg, Mary Anne sive Miriam Vella, Agostina sive Ina Cini, Angela sive Gillian Gauci Borda, Edward Grima Baldacchino, Gordon Grima Baldacchino, Vanessa Frazier, Anjelica Ellul, Simon Grima u Claude Grima li ġej mill-provenjenza ta' Giuseppe Grima ($^{1}/_{2}$), il-kumpens għandu jinħadem mill-mewt tal-użufruttwarju Monsinjur Salvatore Grima, ossija mis-27 ta' Jannar 1990 'il quddiem; filwaqt illi:

(iii) Filwaqt li għal dak li jirrigwarda sehem ir-rikorrenti l-oħra li ġej mill-provenjenza ta' Carmelo Grima ($^{1}/_{2}$):

- ebda kumpens ma għandu jiġi likwidat billi m'hemmx prova meta mietet l-użufruttwarja tal-patrimonju tiegħu, ossija martu Emanuela Grima;

- f'kull każ u bla ħsara għal dan, ebda kumpens ma għandu jiġi likwidat lill-Alessandra Spiteri u Angelo Grima stante li ommhom Victoria Grima, li hija użufruttwarja ta' sehemhom, għadha ħajja u mhux parti minn din il-kawża għaliex għalkemm sar rikors biex hija tassumi l-atti, l-istess ġie miċħud b'digriet tas-6 ta' Lulju 2023; u

- f'kull każ u bla ħsara għas-suespost, kwalsiasi kumpens għas-sehem provenjenti mill-patrimonju ta' Carmelo Grima m'għandux jirrisali qabel is-27 ta' Jannar 1990.

16. L-Avukat tal-Istat żied jilmenta wkoll illi sa fejn l-Ewwel Qorti qalet li l-kumpens għandu jiġi miżjud b'5% imgħax, is-sentenza appellata għandha wkoll tiġi varjata billi tmur kontra l-ġurisprudenza nostrana in materja.

17. In sinteżi, ir-rikorrenti wieġbu hekk għall-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat:

17.1. L-ewwel aggravju huwa superfluwu billi, minkejja riżerva legali li għandhom ibbażata fuq ġurisprudenza tal-QEDB, huma stess talbu danni mill-1987 'il quddiem; u

17.2. It-tieni aggravju relattiv għal '*xi użufrutti'* huwa errat għaliex sidien jistgħu jaġixxu anke indipendentement mill-użufruttwarja biex jottjenu l-iżgumbrament tal-inkwilin. Pożizzjoni li ġiet ikkonfermata f'sentenza tal-Prim Awla (Sede Kostituzzjonali) tas-7 ta' Ottubru 2022 fl-ismijiet Dorothy Sciberras et vs Avukat tal-Istat et (694/21) fejn is-sidien filfatt ingħataw kumpens għal ksur ta' drittijiet fundamentali minkejja li l-fatt li d-dritt li jirċievi l-kera kien ta'

użufruttwarju. F'kull każ jgħidu li Emanuela Grima mietet fl-1981 ta' 67 sena u, kieku għadha ħajja, illum kien ikollha 109 sena. Għalhekk, kien jispetta lill-Avukat tal-Istat jipprova li llum għada ħajja. Jinsistu li ladarba huma ġabu prova tat-titolu tagħhom, il-preżunzjoni għandha tkun li d-dritt li jirċievu l-kera huwa tagħhom speċjalment meta hemm irċevuti li juru li l-familja Grima ilha għal snin twal tirċievi l-kera mingħand l-intimat Desira.

Konsiderazzjonijiet.

18. Fir-rapport tan-Nutar Miriam Musumeci Macelli[9] jingħad li:

i. Ir-rikorrenti akkwistaw il-fond numru 3 ġewwa Sqaq numru wieħed (1), Triq Sant Agatha, iż-Żejtun mill-patrimonju ta' ċertu Angelo Grima li miet ġuvni fit-12 ta' Mejju 1961 u ħalla l-użufrutt ġenerali tal-beni tiegħu kollha liż-żewġ ħutu Monsinjur Salvatore Grima u Giuseppina Grima u nnomina bħala eredi universali tiegħu liż-żewġ ħutu Giuseppe Grima u Carmelo Grima f'ishma indaqs bejniethom;

ii. Giuseppina Grima mietet xebba fl-10 ta' Frar 1981 u nnominat bħala uniku eredi universali tagħha lill-Monsinjur Salvatore Grima;

[9] Fol. 4

iii. Il-Monsinjur Salvatore Grima miet ġuvni fis-27 ta' Jannar 1990 u ħalla eżekutur testamentarju biex jillikwida l-assi kollha tiegħu u jqassamhom bejn żewġ entitajiet ekkleżjastiċi;

iv. Carmelo Grima miet fid-19 ta' Jannar 1981 u ħalla l-użufrutt ġenerali ta' ġidu lil martu Emanuela Grima (illum mejta) u eredi universali lit-tlitt itfal tiegħu, ir-rikorrenti Gemma miżżewġa Brownrigg, ir-rikorrent Carmelo (Charles) Grima u Alfredo Grima. Dan tal-aħħar miet fil-15 ta' Diċembru 2006 u ħalla l-użufrutt ġenerali ta' ġidu lit-tieni mara tiegħu Victoria Grima[10] u nnomina eredi universali lil uliedu r-rikorrenti Alessandra miżżewġa Spiteri u r-rikorrent Angelo Grima.

v. Giuseppe (Joseph) Grima miet fit-28 ta' Awissu 1986 u ħalla bħala eredi universali tiegħu: fi kwota ta' $^1/_6$ lil bintu r-rikorrenti Carmelina Borg; fi kwota ta' $^1/_6$ lil ibnu Joseph Grima (m. 07.02.1987); fi kwota ta' $^1/_6$ lil bintu r-rikorrenti Miriam Vella; fi kwota ta' $^1/_6$ lil bintu r-rikorrenti Agostina sive Ina Cini; fi kwota ta' $^1/_6$ lil bintu r-rikorrenti Angela sive Gillian Gauci Borda; u fi kwota ta' $^1/_6$ bejniethom lil ulied ibnu Frank Grima (m. 10.03.1992) ossija r-rikorrent Edward Grima Baldacchino, ir-rikorrent Gordon Grima Baldacchino u r-rikorrenti Vanessa Frazier. Il-wirt ta' Joseph

[10] It-talba tagħha biex tassumi l-atti tal-kawża flimkien mar-rikorrenti l-oħra (fol. 102) ġiet miċħuda (fol. 122)

Grima għadda skont il-liġi lit-tlett uliedu r-rikorrenti Anjelica Ellul, ir-rikorrent Simon Grima u r-rikorrent Claude Grima.

19. Skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319, l-ebda ksur tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-30 ta' April 1987 ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4. L-azzjoni li fetħu r-rikorrenti hi bażata fuq dik id-dispożizzjoni u għalhekk japplika l-Art. 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea.

20. Dan iżda ma jfissirx li r-rikorrenti għandhom jedd għall-kumpens mit-30 ta' April 1987, kif jippretendu.

21. Illum hu stabbilit li, meħud in konsiderazzjoni l-għan soċjali wara l-liġi, il-fatt waħdu li l-kirja tibqa' tiġġedded u mhuwiex magħruf meta ser tispiċċa, mhuwiex biżżejjed biex jinstab ksur tal-jedd fundamentali. Hemm ksur tal-jedd fondamentali protett taħt l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni meta l-kera tkun sproporzjonta paragunata mal-kera fis-suq ħieles. Għalhekk, fejn sid il-kera kien / huwa użufruttwarju, il-kumpens għal tali ksur jispetta lilu u mhux lil min kien jiddetjeni n-*nuda proprjetà*[11].

[11] Ara f' dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet Agostina sive Ina Cini et v. L-Avukat tal-Istat et deċiża fit-12 ta' Lulju, 2023 (Rik. Kost. 743/21/1 LM) li nċidentalment tirrigwarda proprjetà oħra tal-istess rikorrenti

22. Fis-sentenza Alfred Mallia Milanes v. Joseph Fabri u Catherine Fabri et tas-26 ta' Frar, 2024 din il-Qorti qalet hekk:

> *"13. Il-kera sa meta kienet ħajja l-użufruttwarja u, se mai, il-kumpens talli dak*
> *il-kera kien baxx wisq, imiss lill-użufruttwarja u mhux lill-proprjetarju jew lill-werrieta tal-proprjetarju. Għalhekk, jekk hu dovut kumpens għaż-żmien meta kien għadu fis-seħħ l-użufrutt, dak il-kumpens imiss lill-użufruttwarja u, wara mewtha, lill-werrieta tagħha, mhux lill-proprjetarju jew lill-werrieta tal-propjetarju. L-attur ma weriex li hu werriet tal-użufruttwarja u għalhekk dak il-kumpens, jekk hu dovut, ma huwiex dovut lilu."*

23. F'dan il-każ, bejn it-30 ta' April 1987 sas-27 ta' Jannar 1990, il-fond kien soġġett għall-użufrutt tal-Monsinjur Salvatore Grima. Filfatt, l-irċevuti kollha maħruġa sat-23 ta' Novembru 1990 huma f'ismu[12]. Ħadd mir-rikorrenti mhu werriet tiegħu. Għalhekk għall-imsemmi perjodu ħadd mir-rikorrenti m'għandux jedd jippretendi kumpens.

24. Meta fis-27 ta' Jannar 1990 intemm l-użufrutt ta' Monsinjur Grima, ħutu Giuseppe Grima u Carmelo Grima, li kienu l-eredi ta' sehem nofs (1/2) indiviż kull wieħed tal-ġid ta' ħuhom l-ieħor Angelo Grima, inkluż il-fond *de quo,* kienu diġa' mietu. Għalhekk, wara l-mewt tal-Monsinjur Grima, saru sidien il-kera l-werrieta ta' Giuseppe u Carmelo Grima.

Sehem Carmelo Grima – (1/2) indiviż.

[12] Fol. 81 - 82

25. Fil-każ ta' Carmelo Grima, li miet fl-1981, il-werrieta tiegħu huma it-tlitt uliedu, ir-rikorrenti Gemma miżżewġa Brownrigg, ir-rikorrent Carmelo (Charles) Grima u Alfredo Grima (m. 15.12.2006). Madanakollu, dak il-wirt kien suġġett għal użufrutt favur martu Emanuela Grima.

Ir-rapport tan-nutar Musumeci Macelli, datat 23 ta' Settembru 2021, jgħid biss li Emanuela Grima hi llum mejta. M'hemmx informazzjoni meta mietet u min huma l-werrieta tagħha.

26. L-Ewwel Qorti ma għamlet l-ebda konsiderazzjoni dwar dan in-nuqqas ta' provi minkejja li l-Avukat tal-Istat għamel l-argumenti tiegħu fin-nota ta' sottomissjonijiet (ara paragrafu 13 ta' dik in-nota a fol. 130).

27. Il-prova meta mietet Emanuela Grima u min huma l-werrieta tagħha kellha ssir mir-rikorrenti ġialadarba huma fetħu l-kawża. Fit-tweġiba għall-appell inċidentali qalu li mietet fis-sena 1981 ta' 67 sena. Però dik id-dikjarazzjoni mhijiex prova.

28. Kwantu għall-irċevuti, wara li miet il-Monsinjur Grima bdew joħorġu minn C Borg jew Gawdenz Borg *'for heirs of Chev. A. Grima'*. Però dik mhijiex prova sodisfaċenti li matul il-perjodu rilevanti ir-rikorrenti Gemma Brownrigg, Carmelo (Charles) Grima jew Alfredo Grima (missier ir-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima) kienu sidien il-kera. L-aħjar

prova kienet tkun iċ-ċertifikat tal-mewt ta' Emanuela Grima u dokumenti li juru li huma l-werrieta tagħha.

29. Jingħad ukoll li Victoria Grima, li mill-15 ta' Diċembru 2006 kellha l-użufrutt fuq sehem żewġha Alfredo Grima ($^1/_6$), għadha ħajja u mhijiex parti fil-kawża. Għalhekk, ir-rikorrenti Alessandra Spiteri u Angelo Grima, li huma l-ulied u l-werrieta ta' Alfredo Grima, żgur li qatt ma saru sidien il-kera tal-fond oġġett tal-kawża.

30. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet il-Qorti tikkonkludi li t-talbiet tar-rikorrenti ma kellhomx jintlaqgħu fir-rigward tar-rikorrenti Gemma Brownrigg, Carmelo (Charles) Grima, Alessandra Spiteri u Angelo Grima.

<u>Sehem Joseph Grima – ($^1/_2$) indiviż</u>

31. Giuseppe (Joseph) Grima miet fit-28 ta' Awissu 1986. Meta ntemm l-użfrutt tal-Monsinjur Salvatore Grima (27.01.1990), is-suċċessjoni ta' Giuseppe Grima kienet diġa' infetħet u l-werrieta tiegħu kienu bintu r-rikorrenti **Carmelina Borg**; ibnu **Joseph Grima** li miet fis-7 ta' Frar 1987 u ħalla bħala eredi universali tiegħu lit-tliet uliedu r-rikorrenti **Anjelica Ellul**, ir-rikorrent **Simon Grima** u r-rikorrent **Claude Grima**; bintu r-rikorrenti **Miriam Vella**; bintu r-rikorrenti **Agostina sive Ina Cini**; bintu r-rikorrenti **Angela sive Gillian Gauci Borda;** u ibnu Frank Grima (miet fl-10.03.1992) u wirtuh ir-rikorrent **Edward Grima Baldacchino**, ir-rikorrent

Gordon Grima Baldacchino u r-rikorrenti **Vanessa Frazier**. Għalhekk peress li l-wirt ta' Giuseppe Grima għadda għand is-sitt uliedu, is-sehem ta' kull wieħed kien ta' 1/6.

32. Għaldaqstant, l-imsemmija rikorrenti huma bejniethom intitolati – fil-kwoti rispettivi – għall-kumpens fuq sehem nofs ($^1/_2$) indiviż mill-fond li wirtu mingħand Giuseppe (Joseph) Grima, bejn is-27 ta' Jannar 1990 sal-1 ta' Ġunju 2021 (meta daħal fis-seħħ l-artikolu 4A tal-Kap. 69).

Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens

33. Skont l-istima tal-perit tekniku Marie Louise Caruana Galea[13], fit-23 ta' Frar 2022 (data meta r-rikorrenti fetħu l-kawża), il-valur tal-fond in kwistjoni bil-pussess battal kien ta' **€475,000**. Fil-fehma tagħha, il-valur lokatizju tal-fond bejn l-1987 sal-2022 f'intervalli ta' ħames snin kien is-segwenti:

Sena	**Kera Annwali**
1987	€1,350
1992	€1,800
1997	€2,400
2002	€4,500
2007	€5,100
2012	€5,300
2017	€6,068
2022	€7,800

[13] Fol. 34 et seq

34. Fis-sentenza tal-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Agostina sive Ina Cini et vs Anthony Desira (Rikors Nru: 792/2021 LC) mogħtija fis-16 ta' Mejju, 2022, il-kera tal-fond in kwistjoni żdiedet b'1.7% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ fl-1 ta' Jannar 2021, li kien stmat €325,000. Il-perit tekniku qalet li l-fond jinsab *"9. fi stat medjokri ħafna, minħabba ħsarat ikkawżati mill-umdita' u hemm bżonn ta' refurbishment"*. Jidher ukoll li kkunsidrat il-fatt li l-fond għandu potenzjal ta' żvilupp. F'sentenzi oħra ta' din ix-xorti l-qorti diga' għamlitha ċara li l-potenzjal ta' żvilupp tal-fond hu rrilevanti. Meta tiġi għal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju, dak li hu rilevanti hu stima tal-kera tal-fond kif inhu fiż-żmien rilevanti. Il-potenzjal ta' żvilupp hu rilevanti li kieku l-fond ikun ser jinbiegħ. F'dawn il-każijiet il-fond jibqa' proprjeta' tas-sidien.

35. Madankollu, għal dik li hi likwidazzjoni ta' kumpens l-Avukat tal-Istat ma ressaq l-ebda ilment dwar l-istima tal-perit Caruana (ara paragrafu 21 tal-appell inċidentali).

36. Skont l-istimi tal-perit tekniku, bejn 27 ta' Jannar 1990 sal-1 ta' Ġunju 2021, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal:

				€
Sena 1990	€1,350 /12 *11	*$^1/_2$	=	618.75
Sena 1991	€1,350	*$^1/_2$	=	675.00
Mill-1992 sal-1996	€1,800 * 5	*$^1/_2$	=	4,500.00
Mill-1997 sal-2001	€2,400 * 5	*$^1/_2$	=	6,000.00
Mill-2002 sal-2006	€4,500 * 5	*$^1/_2$	=	11,250.00
Mill-2007 sal-2011	€5,100 * 5	*$^1/_2$	=	12,750.00
Mill-2012 sal- 2016	€5,300 * 5	*$^1/_2$	=	13,250.00
Mill-2017 sal-2020	€6,068 * 4	*$^1/_2$	=	12,136.00
Sena 2021	€7,800 / 12 * 5	*$^1/_2$	=	1,625.00
Total				**€62,804.75**

37. Il-kriterji ta' Cauchi[14] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' €43,963. Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[15] jħalli bilanċ ta' €35,171.

38. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB żieded tgħid li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[16].

39. Għas-sena 1990 l-inkwilin ħallas kera bil-quddiem fis-somma ta' Lm10 (€23.29)[17]. Mis-sena ta' wara l-kera mbagħad għoliet għal Lm20 (€46.59) fis-sena u baqgħet l-istess sal-pagamet li sar bil-quddiem għas-sena 2000. Għas-sena 2001 il-kera mbagħad għoliet għal Lm35 (€81.53) u damet f'dik is-somma sal-pagament għas-sena 2004. Għas-snin 2005,

[14] Cauchi v. Malta (Applikazzjoni Nru. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021
[15] *"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%"*
[16] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*
[17] Fol. 82

2006, 2007, 2008, 2009 u 2010 tħallset kera ta’ Lm50 (€116.47) fis-sena. Għas-sena 2011, 2012 u 2013 il-kera mħallsa kienet €185. Għat-tlett snin ta’ wara (2014, 2015, 2016) tħallsu €197.50 filwaqt li għas-snin 2017, 2018 u 2019 tħallset kera ta’ €209.56. Il-kera mbagħad għoliet bir-rata ta’ €211.50 fis-sena.

40. Il-Qorti għalhekk tikkalkula li bejn is-27 ta’ Jannar 1990 u l-1 ta’ Ġunju 2021 l-inkwilin ħallas madwar tlett elef u sitt mitt ewro (€3,600). Sehem il-werrieta ta’ Giuseppe (Joseph) Grima kien in-nofs (€1,800).

41. Imnaqqas dan l-ammont mill-bilanċ fuq imsemmi, jibqa’ bilanċ ta’ €33,371 li għandhom jitħallsu bħala kumpens pekunjarju li dawk ir-rikorrenti li għandhom sehem fil-wirt ta’ Giuseppe (Joseph) Grima.

42. Mhuwiex dovut l-imgħax ta’ 5% li għalih irreferiet il-Qorti tal-ewwel grad f’paragrafu 31 tas-sentenza appellata. Fis-sentenza fl-ismijiet Joseph Zammit vs. Albert Edward Galea et (Rik. Kost. 187/2019) mogħtija fit-30 ta’ Ġunju 2021 din il-Qorti diġa fissret illi din iż-żieda mhijiex ġustifikata għaliex:

> *“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.”.*

43. Kwantu għall-kumpens mhux pekunjarju, il-Qorti ser tordna li titħallas is-somma ta' sitt elef ewro (€6,000) meħud in konsiderazzjoni dwar dak li qalet fir-rigward tal-wirt ta' Joseph Grima u l-fatt li l-jedd għal tali kumpens ma jintiritx.

Deċiżjoni

Għal dawn il-motivi tiddeċiedi l-appell tar-rikorrenti u l-appell inċidentali tal-intimati b'dan il-mod:

1) Tilqa' l-appell tar-rikorrenti biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq in kwantu jirreferi għal dak is-sehem provenjenti mill-wirt ta' Joseph Grima, u tiċħdu fil-kumplament. Spejjeż jinqasmu nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat.

2) Tilqa' l-appell inċidentali tal-Avukat tal-Istat bl-ispejjeż għar-rikorrenti.

3) Tvarja s-sentenza appellata billi għar-raġunijiet li ssemmew hawn fuq:

i. Tiċħad it-talbiet in kwantu jirreferu għar-rikorrenti Gemma Brownrigg, Carmelo (Charles) Grima, Alessandra Spiteri u Angelo Grima;b

ii. Fir-rigward tar-rikorrenti l-oħra tillikwida minflok kumpens ta' disgħa u tletin elf tliet mija u wieħed u sebgħin ewro (€39,371) kif spjegat hawn fuq, ammont li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb