

# QORTI KOSTITUZZJONALI

## IMĦALLFIN

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO  
AĠENT PRESIDENT

ONOR. IMĦALLEF TONIO MALLIA

ONOR. IMĦALLEF NOEL CUSCHIERI

Seduta ta' nhar il-Ħamis 24 ta' Ottubru 2019

Numru 1

Rikors kostituzzjonali numru 15/2013 JA

**Anna Galea; u b'digriet tas-26 ta' Settembru 2018 il-kawża tkomplet f'isem Dr Arthur Galea Salomone, Antoine Galea Salomone, Dr Francis Galea Salomone, Victor Galea magħruf ukoll b'hal Victor Galea Salomone, Dr Marie Elise Buhagiar u Anthony Galea flok Anna Galea li mietet waqt li miexja l-kawża; Ferdinand Grech f'isem *Mercury Investments Ltd*; Jeremy Salomone, Vanessa Said Salomone, Adrian Salomone u Joanna Bonello Salomone**

v.

**L-Avukat Ġenerali u *Saint Julians Band Club***

1. Dan huwa appell tal-Avukat Ġenerali u appell inċidentali tal-atturi minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali li sabet ksur tal-jedd tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjigħom imħares taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Funda-

mentali [“l-Ewwel Protokoll”] u ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jhallas lill-atturi kumpens, kemm f’danni pekunjarji u kemm f’danni morali, għal dan il-ksur, u jhallas ukoll imgħax minn dakinhar tas-sentenza u l-ispejjeż tal-kawża. L-appell ewlieni u dak inċidentali ma jolqtux is-sejbien ta’ ksur tal-jedd tal-atturi iżda l-*quantum* tad-danni, li l-Avukat Ġenerali jgħid li huwa wisq, u għandu jonqos, u l-atturi jgħidu li huwa f’it u għandu jżied. L-appell ewlieni jolqot ukoll id-deċiżjoni dwar l-imgħax u dwar l-ispejjeż tal-kawża.

2. Il-fatti tal-każ u r-raġunijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni li minnha sar l-appell ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Fit-18 ta’ Frar 2013 ġiet intavolata din il-kawża kostituzzjonali odjerna li permess tagħha l-atturi qed jitolbu (i) li jiġi dikjarat li ... inkisru d-drittijiet tagħhom kif sanciti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja; (ii) li jiġi dikjarat li l-provvedimenti tal-liġijiet ta’ Malta in kwantu jolqtu l-proprjetà in kwistjoni tagħhom jiksru l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja; u (iii) (i) li jiġi dikjarat li m’humiex obbligati jgeddu l-kirja u li huma intitolati jirriprenđu l-pussess tal-fond u (iii) (ii) li l-konvenuti jew min minnhom jiġu kkundannati iħallsuhom kumpens u danni għaž-żmien kollu li matulu nkisru d-drittijiet tagħhom.

»... ..

»L-Avviż Legali 195 tal-2014, Liġi Sussidjarja 16.13, “Regolamenti Dwar Kundizzjonijiet tal-Kirjiet tal-Każini” jipprovdi għal żieda fil-kirjiet tal-każini. Permezz ta’ din il-liġi sussidjarja, il-kera tal-każin in kwistjoni żdiedet mill-ammont ta’ Lm43 / €100.16 fis-sena għal għall-ammont ta’ €1,007.34 fis-sena, li l-atturi xorta qisuh bħala ammont miżeru u redikolu tenut kont tal-valur tal-proprjetà u tal-valur lokatizju tagħha fis-suq u għalhekk baqgħu ma jaċċettawx il-kera.

»Fil-15 ta’ Marzu 2018 sar kuntratt ta’ bejgħ fl-atti tan-Nutar Clyde la Rosa li permezz tiegħu l-atturi odjerni (suċċessuri fit-titolu ta’ Antonio Ellul) bieghu lis-soċjetà *Heritage Hotels Ltd* il-proprjetà mertu tal-kawża (inkluż l-arja), u dan għall-prezz ta’ €1,935,000.

»Fl-istess jum, 15 ta’ Marzu 2018, sar kuntratt ta’ permuta fl-atti tan-Nutar Clyde La Rosa li permezz tiegħu s-soċjetà *Heritage Hotels Ltd* ittrasferixxiet lill-każin konvenut (*St Julian’s Band Club*) partijiet mill-proprjetà in kwistjoni: u ċjoè l-*ground floor*, il-*first floor* u s-*second floor* tal-proprjetà in kwistjoni ..., liema partijiet tal-proprjetà ġie dikjarat li għandhom valur ta’ €450,000 u l-każin konvenut da parti tiegħu rrinunzja għall-kirja li kellu fuq il-partijiet rimanenti, b’mod li s-soċjetà *Heritage Hotels Ltd* ikollha l-pussess vakanti fuqhom. Ġie dikjarat li l-

valur tal-partijiet rimanenti, li fuqhom il-każin konvenut qed iċedi d-drittijiet ta' kera, jammonta ukoll għal €450,000.

»(Fi kliem ieħor, il-każin konvenut, mingħajr ma ħallas xejn, minn inkwilin ġie sid tal-post in kwistjoni; u l-*Heritage Hotels* teknikament akkwistat l-arja tal-fond mingħand l-atturi għall-prezz ta' €1,935,000).

»... ..

»[Wara li qieset ir-rapporti tal-periti tekniċi addizzjonali minnha maħtura] din il-qorti qed tqis li l-valur lokatizju totali bejn l-1987 u l-2017 kien fl-ammont ta' €978,194.

»... ..

»... .. din il-qorti tikkonkludi li l-liġijiet viġenti imponew fuq l-atturi piż sproporzjonat u eċċessiv għal ħafna snin, u li l-istat naqas milli jibbilanċja l-interess ġenerali ma' l-interess tagħhom.

»Bħala konsegwenza tal-fatt li l-istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanciti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji.

»Danni morali:

»*In linea* ta' danni morali biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' incertezza impost fuq l-atturi din il-qorti hija tal-fehma li l-istat għandu jħallashom l-ammont ta' €15,000.

»Danni pekunjarji:

»... ..

»(a) Differenza fid-dħul lokatizju bejn l-1987 u l-2017

»Illi din il-qorti qieset id-differenza bejn il-kera tal-fond kif kontrollata bil-liġi u l-valur lokatizju tiegħu (kif stmat mill-perit tekniku) mill-1987, meta l-Konvenzjoni Ewropeja ġiet inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta, sal-2017 (peress li fl-2018 is-sidien bieghu l-fond lil terzi, kif fuq spjegat). Id-differenza [€972,467.65] hija verament sostanzjali.

»(b) Differenza fil-prezz tas-suq tal-proprjeta

»Illi skont il-periti addizzjonali l-valur tal-proprjeta' fl-2015 kien ta' €1,500,000. L-atturi għalhekk meta fl-2018 bieghu l-proprjeta' lil *Heritage Hotels Ltd* għall-prezz ta' €1,935,000 kienu qed jagħmlu qligħ sostanzjali, dan anke meta wieħed iqis li fit-tliet snin bejn l-2015 u l-2018 il-valur tal-proprjeta' jkun ogħla.

»Illi dwar dan il-fatt l-atturi jilmentaw li l-istimi tal-periti tal-qorti huma konservattivi għall-aħħar. Jargumentaw li meta wieħed iqabbilhom mal-istimi tal-periti *ex parte* isib li dawn tal-aħħar huma ferm ogħla, u fil-fatt jaċċennaw għall-fatt li għalkemm fil-15 ta' Marzu 2018 bieghu l-proprjeta' kollha lil *Heritage Hotels Ltd*, meta wieħed jikkunsidra l-kuntratt l-ieħor li *Heritage Hotels* għamlet mal-każin konvenut fl-istess ġurnata tal-15 ta' Marzu 2018, jiġi li effettivament kienet qiegħda tixtri l-arja biss għall-prezz ta' €1,935,000.

»Madanakollu din il-qorti ser toqgħod fuq l-istima tal-periti addizzjonali li hija fil-fatt ogħla mill-istima tal-ewwel perit tekniku. L-istimi *ex parte* x'aktarx li huma esaġerati, u għalkemm (kif jargumentaw l-atturi) *Heritage Hotels* fil-fatt xtrat l-arja biss għall-prezz ta' €1,935,000 wieħed irid japprezza li bl-iżviluppar tal-arja tista' tkabbar il-lukanda

*Hotel Giuliani* li tinsab kontigwa għall-post in kwistjoni. Minhabba l-mod kif jinsabu l-ambjenti, il-valur ta' tali arja għaliha partikolari huwa sostanzjali. Għalhekk huwa ferm probabbli li *Heritage Hotels Ltd* effettivament għażlet li tixtri l-arja biss għal prezz iktar għoli minn dak tas-suq minhabba din ir-raġuni.

Ikkunsidrat dan kollu din il-qorti hija tal-fehma li l-kumpens li għandhom jieħdu l-atturi *in linea* ta' danni pekunjarji għandhom ikunu relattivi biss għat-telf lokatizju li garrbu fuq tletin sena bejn l-1987 u l-2017 minhabba li minkejja li setgħu daħħlu kera fl-ammont ta' €978,194 daħlu biss €5,726.35, ċjoè telf ta' €972,467.65. Ta' dan din il-qorti hija tal-fehma li l-istat għandu jhallashom kumpens fl-ammont ta' €300,000 [*recte*, €285,000].

»Jiġi spjegat li abbażi tal-insenjament tal-Qorti Ewropeja fil-kawża ... Zammit and Attard Cassar v. Malta, (i) il-kumpens mhux qed jingħata shih *stante* li wara r-restrizzjoni jibqa' l-fatt li kien hemm għan legittimu, (ii) iżda min-naħa l-oħra qed jingħata kumpens sostanzjali *stante* li l-interess pubbliku li l-istat kien qed jipproteġi ma kienx wieħed ta' grad bħal meta per eżempju biex jipprovdi akkomodazzjoni għal persuni li m'għandhomx fejn joqogħdu jew li jsibu diffikoltà biex isibu fejn joqogħdu.

»Kuntrarjament għal dak li jargumenta l-Avukat Ġenerali fl-aħħar paragrafu tar-risposta tiegħu, il-fatt li kien hemm żmien meta l-atturi kienu jaċċettaw il-kera mingħajr riserva ma jagħmilhomx inqas intitolati għal kumpens relattivament għal tali żmien.

»Għal dawn il-motivi din il-qorti:

»1. tilqa' l-ewwel talba tal-atturi u tiddikjara li bil-fatti suesposti minnhom sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanciti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja (Kap 319);

»2. tastjeni milli tiddeċiedi dwar it-tieni talba *stante* li fil-mori tal-kawża l-proprjetà in kwistjoni nbiegħet lill-każin konvenut u għalhekk m'għadhiex teżisti kirja;

»3. (i) tastjeni wkoll milli tiddeċiedi dwar l-ewwel parti tat-tielet talba *stante* li fil-mori tal-kawża l-proprjetà in kwistjoni nbiegħet lill-każin konvenut u għalhekk m'għadhiex teżisti kirja;

»(ii) tilqa' t-tieni parti tat-tielet talba u tikkundanna lill-Avukat Ġenerali jhallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, kwantu għal €15,000 *in linea* ta' danni morali u kwantu għal €285,000 *in linea* ta' danni pekunjarji, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenza.

»L-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-qorti) għandhom jitħallsu mill-Avukat Ġenerali.«

3. Nibdew b'dik il-parti tal-appell ewlieni li tolqot il-likwidazzjoni tad-danni morali.

4. L-Avukat Ġenerali jgħid illi l-atturi ma ressqu ebda xieħda li turi li garrbu xi "tbatija, tferfir jew taqtigħ il-qalb". Id-danni morali iżda ma

jingħatawx biss għar-raġunijiet elenkati mill-Avukat Ġenerali iżda wkoll għall-fatt biss li seħħ ksur ta' jedd fundamentali, b'mod li jingħataw danni morali wkoll jekk dak il-ksur ma jkunx wassal ukoll għal danni pekunjarji.

5. Madankollu, il-qorti taqbel mal-Avukat Ġenerali li d-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk, ukoll sabiex tinzamm relatività ma' kawzi oħra, sejra tnaqqas marginalment id-danni morali minn ħmistax-il elf euro għal tnax-il elf euro (€12,000).
6. Ngħaddu issa għad-danni pekunjarji, li l-Avukat Ġenerali jgħid li għandhom jonqsu waqt li l-atturi fl-appell incidental li jgħidu li għandhom jizdiedu.
7. Fost il-fatturi rilevanti għal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji hemm il-fatt illi tassew illi l-liġi impunjata għandha għan soċjali iżda huwa minnu wkoll illi l-għan soċjali li jiġġustifika kontroll ta' kiri favur każin tal-banda huwa anqas urgenti minn dak li jiġġustifika l-protezzjoni ta' akkommodazzjoni ta' persuni li ma għandhomx post ieħor fejn joqogħdu. Għalhekk, fil-każ tallum, il-fattur tal-għan soċjali għandu jingħata importanza anqas.
8. Huwa minnu illi l-atturi daħħlu kera ferm anqas milli kienu jiksbu fis-suq ħieles. Trid tqis ukoll iżda jekk huwiex, u kemm huwa, realistiku li jsibu jikru bil-valuri li taw il-periti għaž-żmien kollu ta' tletin sena. Wara kollox il-kera fis-suq ma huwiex bilfors tant fil-mija tal-valur kapitali, kif

ħadmuh il-periti, iżda kemm issib lil min hu kapaċi u dispost li joffri daqshekk.

9. Fattur ieħor relevanti huwa l-fatt illi l-atturi tilfu mhux biss kera xieraq għal tletin sena iżda wkoll telf fil-valur tal-proprjetà meta ġew biex ibiġġuha, għax ċertament fil-prezz miftiehem bejn l-atturi u x-xerrej kien meqjus ukoll il-fatt li x-xerrej kien qiegħed effettivament jikseb biss l-arja tal-proprjetà għax kellu jċedi l-bqija tal-binja lill-każin konvenut biex dan iċedi l-kiri tal-arja. Il-valur tal-proprjetà jintlaqat ukoll bil-fatt li l-atturi setgħu jsibu biss xerrej li, għax għandu proprjetà li tmiss ma' dik li dwarha saret il-kawża, seta' xorta jinqeda jekk jikseb biss l-arja. Madankollu, għandu jitqies ukoll il-fatt illi, li kieku l-atturi stennew sakemm tinqata' l-kawża, kienu jiksibu wkoll dikjarazzjoni li l-każin ma setax jistrieħ fuq il-liġi impunjata biex iġedded il-kiri, u għalhekk eventwalment kienu jstgħu jmexxu biex jiksibu wkoll il-pussess battâl. Għalkemm trid tqis ukoll illi x-xerrej mhux bilfors kien ikun dispost li jstenna sakemm tinqata' kawża ta' żgumbrament, madankollu l-atturi kien ikollhom f'idejhom proprjetà b'valur wisq akbar u ma kinux ikunu limitati daqskemm kienu fil-possibilità li jsibu aktar xerrejja.
10. Wara li qieset dawn il-fatturi kollha, kif ukoll il-fatturi li qieset l-ewwel qorti u dawk indikati mill-partijiet, u biex iżzomm ukoll relatività ma' każijiet oħra li jixbhu lil dan, il-qorti hija tal-fehma illi l-kumpens ta' mitejn u ħamsa u tmenin elf euro (€285,000) likwidat mill-ewwel qorti

ma huwiex biżżejjed, u qiegħda, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' erba' mija u tmenin elf euro (€480,000).

11. Ngħaddu issa għall-appell tal-Avukat Ġenerali dwar l-imgħax u dwar l-ispejjeż tal-kawża.
12. Ir-regola ġenerali dwar l-imgħax hija dik li nsibu fl-art. 1141(2) tal-Kodiċi Ċivili, viz. li l-imgħax iġġaddi minn dakinhar li ssir talba għall-ħlas b'att ġudizzjarju. L-ewwel qorti ordnat illi l-imgħax iġġaddi minn dakinhar tas-sentenza, li hu aktar vantaġġjuż għall-Avukat Ġenerali. Ma hemmx raġuni għalhekk għala għandha tintlaqa' din il-parti tal-aggravju.
13. Dwar l-ispejjeż ġudizzjarji, il-qorti tosserva illi l-ħtieġa għal din il-kawża u għall-episodji kollha li nqalgħu fiha – fosthom ukoll il-ħatra ta' periti – qamet għax il-liġi impunjata ma ħolqotx bilanċ xieraq bejn il-jeddijiet ta-sid min-naħa l-wqaħda u l-interessi soċjali u dawk tal-kerrej min-naħa l-oħra. Għal dan in-nuqqas iwieġeb l-istat, li jidher għalih l-Avukat Ġenerali. Għalhekk lanqas din il-parti tal-aggravju ma għandha tintlaqa'.
14. Dwar l-ispejjeż tal-appell il-qorti tosserva illi għalkemm l-Avukat Ġenerali ngħata raġun f'parti mill-appell incidental, dan jagħmel differenza minima meta tqis ir-riżultat finali. Għalhekk ma hemmx raġuni valida għala l-ispejjeż kollha tal-appell ma jħallashomx ukoll l-Avukat Ġenerali.

15. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi mill-appell ewlieni u minn dak incidentali billi tirrifirma s-sentenza appellata: tħassarha fejn illikwidat id-danni morali fis-somma ta' ħmistax-il elf euro (€15,000) u, minflok, tillikwida d-danni morali fis-somma ta' tnax-il elf euro (€12,000); tħassarha fejn illikwidat id-danni pekunjarji fis-somma ta' mitejn u ħamsa u tmenin elf erro (€285,000) u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' erba' mija u tmenin elf euro (€480,000); tħassarha fejn ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi tliet mitt elf euro (€300,000) b'kollox u, minflok, tikkundannah iħallashom erba' mija u tnejn u disgħin elf euro (€492,000). Tikkonferma s-sentenza appellata fil-bqija.
16. L-ispejjeż tal-appell, kemm dak ewlieni kif ukoll dak incidentali, iħallashom l-Avukat Ġenerali.

Giannino Caruana Demajo  
Aġent President

Tonio Mallia  
Imħallef

Noel Cuschieri  
Imħallef

Deputat Registratur  
mb