QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 27 ta' Jannar, 2021.

Numru 6

Rikors numru 77/18/1 MH

Dottor in Medicina Paul Cuschieri, Ailwin Cuschieri u Marie Josette Scalpello

v.

L-Avukat Generali, illum Avukat tal-Istat u Joseph Rosario u Josephine konjugi Grima

1. Dan huwa appell u appell incidentali wara ilment intavolat mill-atturi appellati illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bl-operazzjoni tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti li kienu qegħdin jagħtu lill-konvenuti appellanti dritt ta' rilokazzjoni u jirrenduha impossibbli lilhom li jirriprendu l-pusses tal-

proprjeta` tagħhom. L-atturi huma l-proprjeta`rji tal-fond bl-indirizz 19, Triq San Girgor, Tas-Sliema. Omm l-atturi, bhala użufruttwarja ġenerali tal-mejjet żewġha Paul Cuschieri u f'isem uliedha minuri Ailwin Cuschieri u Marie Josette Scalpella, flimkien ma' ħuhom, l-attur l-ieħor Dottor Paul Cuschieri kienu kkonċedew dan il-fond b'titolu ta' enfitewsi temporanja għall-perjodu ta' sbatax-il sena lill-konvenuti Grima versu ċ-ċens annwu u temporanju ta' Lm72 fis-sena, u dan permezz ta' kuntratt pubblikat fit-13 ta' Mejju 1966, liema konċessjoni enfitewtika kellha tiskadi fit-12 ta' Mejju 1983. Mal-iskadenza tagħha din il-konċessjoni enfitewtika ma ġietx imġedda, iżda l-intimat baqa' jokkupa l-istess fond b'titolu ta' kera bis-sahha tal-Att XXIII tal-1979, skont skrittura datata 19 ta' Settembru 1983, u l-kera dovuta awmentat diversi drabi b'mod illi llum il-gurnata l-kera dovuta hija fl-ammont ta' €650 fis-sena. Skont l-attur qegħdin jiġu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom mingħajr ma huwa qed jingħata lilhom kumpens xieraq, u għalhekk qegħdin jilmentaw li qed isofru ksur tad-dritt tagħhom għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħhom, protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> "i. Tiddikjara u Tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet ta' l-Artikolu 12 partikolarment l-Artikolu 12(2) tal-Kap. 158 tal-Ligijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII ta' l-1979, u bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Grima u jirrenduha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendu l-pussess tal-proprjeta` taghhom.

> "ii. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi qed jigu vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta` taghhom 19, Triq San Girgor, Sliema, bi vjolazzjoni ta' l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk taghtihom ir-rimedji li jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluz l-izgumbrament tal-intimata mill-fond.
>
> "iii. Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimati huma responsabbli ghal kumpens u danni morali u pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta' l-Att XXIII ta' l-1979 li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dak ta' l-inkwilin, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta` in kwistjoni ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> "iv. Tillikwida l-istess kumpens u danni morali u pekunjarji kif sofferti mirrikorrenti, ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja
>
> "v. Tikkundanna lill-intimati ihallsu l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> "Bl-ispejjez, komprizi dawk ta' l-ittra ufficjali tal-5 ta' Lulju 2018 li kopja taghha qed tigi hawn annessa u mmarkata bhala "Dokument F" u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni.""

3. L-Avukat tal-Istat eccepixxa li l-atturi ma għamlux użu mir-rimedju ordinarju mogħti lilhom bl-Att numru XXVII tal-2018 u għalhekk il-Qorti għandha tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta, li l-atturi ghandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom, li l-atturi ma jistgħux jinvokaw l-anti-konvenzjonalita` u anti-kostituzzjonalita` tal-Artikolu 12 tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta għaliex il-predecessuri tagħhom qatt ma oġġezzjonaw għall-konverżjoni f'kera favur il-konvenuti Grima tant li ffirmat skrittura privata ta' kera mal-konvenuti fl-1983 li permezz tagħha aċċettat li l-konvenuti jokkupaw l-imsemmi fond b'titolu ta' kera u l-atturi huma marbutin bid-deċiżjonijiet meħuda mill-antekawża taghhom, li ma seħħ l-ebda ksur ta' drittijiet

fondamentali kif allegat mill-atturi għaliex il-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-konvenuti Grima fuq bażi legali; li l-artikoli ċitati mill-atturi m'humiex applikabbli għaliex m'hemm l-ebda teħid forzuż; li skont l-Artikolu 37 (1) tal-Kostituzzjoni l-leġislatur għandu d-dritt li jistabilixxi kriterji sabiex jiġi ffissat il-kumpens li għandu jitħallas fuq il-proprjeta`; li l-provvedimenti tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta huma ġustifikati għaliex ġew promulgati leġittimament u fl-interess ġenerali; li anke jekk jirriżulta li l-kera dovuta lill-atturi hija inferjuri għall-valur lokatizju dan it-tnaqqis huwa kontro-bilanċjat bil-marġini wiesgħa tal-Istat li jilleġiżla fil-kuntest ta' miżuri soċjali; li l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni huwa improponibbli f'dawn il-proċeduri, li l-okkupazzjoni tal-inkwilini Grima hija a bażi tal-liġi u għalhekk m'għandhomx jiġu żgumbrati; u li fiċ-ċirkostanzi dikjarazzjoni ta' ksur tad-drittijiet fondamentali hija rimedju suffiċjenti.

4. Il-konvenuti Grima eccepew li l-kera ta' sitt mija u ħamsin ewro (€650) fis-sena m'hijiex baxxa; li huma qed jokkupaw il-fond in kwistjoni skont kirja miftehma bejn il-partijiet wara li l-awturi tal-atturi rrifjutaw li jestendu l-konċessjoni enfitewtika għaliex riedu li r-relazzjoni ta' bejniethom tiġi rregolata b'kuntratt ta' lokazzjoni, li m'huwiex minnu li l-atturi ġew privati mill-pussess u t-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom għaliex kienu huma li liberament għażlu li jikru l-fond lill-konvenuti u d-dritt tal-konvenuti għall-ħajja privata u dinjituża fir-residenza tagħhom jissupera

dak pretiż mill-atturi u li huma ma kisru l-ebda dritt fondamentali tal-atturi u għalhekk m'ghandhomx iħallsu kumpens lill-atturi.

5. Bis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-8 ta' Ġunju 2020 ġie deċiz hekk:

> "1. Tilqa' l-eċċezzjoni numru ħdax (11) tal-intimati konjuġi Grima għalhekk tilliberahom minn kull responsabilta ta' kumpens għal vjolazzjoni u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħhom;
>
> "2. Tilqa' l-eċċezzjoni numru tlettax (13) tal-Avukat Ġenerali.
>
> "3. Tilqa' limitatament l-eċċezzjoni numru erbatax (14) tal-intimat Avukat Ġenerali sa fejn din tirreferi għall-iżgumbrament tal-intimati Grima;
>
> "4. Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-intimat Avukat Ġenerali;
>
> "5. Tilqa' l-ewwel talba limitatament safejn din tirrigwarda t-talba għal dikjarazzjoni li l-Artikolu 12 u 12(2) tal-Kap 158 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Grima u tiċħad il-bqija tal-ewwel talba;
>
> "6. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti limitatament billi, filwaqt illi tiddikjara li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser id-dritt fondamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta`` tagħhom, u ċioe' l-fond proprjeta`` tagħhom sitwat fl-indirizz 19, Triq San Girgor gia Melita Junction, Tas-Sliema, kif protett mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja dwar id-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fondamentali, tiċħad dik il-parti tat-tieni talba fejn ir-rikorrenti qegħdin jitolbu l-iżgumbrament tal-intimati Grima mill-fond de quo;
>
> "7. Tilqa' limitatament it-tielet talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Generali waħdu huwa responsabbli sabiex iħallas kumpens lir-rikorrenti għall-vjolazzjoni tal-jedd fondamentali tagħhom kif fuq ingħad.
>
> "8. Tilqa' r-raba' talba limitatament u tillikwida kumpens ta' għoxrin elf Ewro (€20,000).
>
> "9. Tilqa' l-ħames talba tar-rikorrenti u tordna li l-kumpens likwidat għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat Ġenerali.

> "10. L-ispejjeż tal-proċeduri għandhom ikunu a karigu tal-Avukat Ġenerali."

6. Il-konvenuti Joseph Rosario Grima u Josephine Grima appellaw mis-sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) permezz ta' rikors prezentat fit-30 ta' Ġunju 2020, u talbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevokaha in kwantu laqgħet l-ewwel talba limitatament safejn din tirrigwarda t-talba għal dikjarazzjoni li l-Artikoli 12 u 12 (2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-konvenuti Grima u in kwantu laqgħet it-tieni talba limitatament billi ddikjarat li l-Artikolu 12(2) tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta jikser id-dritt tal-atturi għat-tgawdija paċifika tal-proprjeta` tagħhom, u minflok iżżid ma' dik id-dikjarazzjoni provvediment li l-kontinwata detenzjoni tal-fond mikri lill-inkwilini Grima taħt il-liġijiet speċjali tal-kera issa viġenti bl-ebda mod ma jilledi d-drittijiet fondamentali tal-atturi, u tikkonfermaha fil-kumplament, u tordna li l-konvenuti Grima għadhom igawdu dritt ta' lokazzjoni fuq il-fond li ma jilledix id-drittijiet fondamentali tal-atturi, bl-ispejjeż tal-appell kontrihom.

7. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta għall-appell tal-konvenuti Grima fit-18 ta' Settembru 2020 permezz ta' liema talab li l-appell jiġi miċħud u s-sentenza appellata tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż.

8. L-atturi preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fis-7 ta' Lulju 2020 u talbu li l-appell tal-konvenuti Grima jiġi miċħud bl-ispejjeż u s-sentenza appellata tiġi kkonfermata safejn din laqgħet it-talbiet tagħhom. Flimkien mar-risposta tal-appell taghhom l-atturi preżentaw appell inċidentali, permezz ta' liema talbu li s-sentenza appellata tiġi riformata fejn din illikwidat il-kumpens pagabbli lilhom fis-somma ta' €20,000 sabiex minflok il-kumpens pagabbli jiġi rivedut għal ammont ferm akbar, bl-ispejjeż taż-żewg istanzi kontra l-konvenuti.

9. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tieghu għall-appell inċidentali tal-atturi fit-18 ta' Settembru 2020 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tiċħad l-appell inċidentali, bl-ispejjeż.

Ikkonsidrat;

L-Appell Principali tal-konvenuti Grima

10. L-appellanti ressqu aggravju wieħed fl-appell tagħhom permezz ta' liema jilmentaw dwar id-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti li d-detenzjoni tal-proprjeta` in kwistjoni b'titolu ta' kera kienet tikser xi drittijiet tal-atturi. Jargumentaw illi huma ma ġew bl-ebda mod aggravati mis-sejbien tal-ewwel Qorti li fil-passat kien hemm xi vjolazzjoni u li l-Istat għandu jagħmel tajjeb għaliha. Jargumentaw pero` li peress li l-ewwel Qorti stmat

il-kera tal-fond minghajr għamara fl-ammont ta' €8,028 fis-sena, id-diskrepanza bejn dan l-ammont u l-ammont ta' €7,000 bħala kera annwali stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera hija waħda zghira meta tqis l-iskop li l-leġislatur ried jilħaq. Iżidu li barra minn hekk wieħed għandu jqis ukoll li l-ispejjeż tal-manutenzjoni huma a karigu tagħhom bħala inkwilini, u għalhekk is-sid qieghed jiġi kkumpensat adegwatament għat-teħid tal-fond, u ma jistax jingħad li fil-każ preżenti tonqos il-proporzjonalita` meħtieġa.

11. L-appellati jirribattu li effettivament huma d-drittijiet tagħhom li ġew mittiefsa bl-introduzzjoni tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta li daħal fis-seħħ meta huma kienu diġa` intavolaw il-kawża. Isostnu li l-emenda hi ostakolu iehor fit-tentattiv taghhom sabiex jiehdu lura hwejjighom.

12. L-Avukat tal-Istat argumenta li dan l-appell għandu jiġi miċħud għaliex illum il-ġurnata, permezz tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta l-Istat ħoloq bilanċ bejn l-interessi tal-inkwilini u d-drittijiet tas-sidien ta' proprjeta`, u jżid li l-appellanti m'għandhomx biża' li jiġu żgumbrati mill-fond in kwistjoni jekk jissodisfaw il-kriterji tad-dħul u tal-kapital tat-test tal-mezzi li ta' bilfors irid isir mill-Bord Li Jirregola l-Kera.

13. L-ewwel Qorti, wara li għamlet referenza għall-ġurisprudenza applikabbli, għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet fuq dan il-punt:

> “1. Kif diġa’ ġie aċċennat, il-kirja li r-rikorrenti u l-predeċessuri tagħha kienu kostretti jidħlu fiha mal-intimati konjuġi Grima ma kinitx waħda volontarja iżda dettata mill-liġi, senjatament bl-introduzzjoni tal-artikolu 12 tal-Kap 158;
>
> “2. Tenut kont tal-fatt li ċ-ċens temporanju konċess lill-intimati Grima ġie fi tmiemu fit-12 ta’ Mejju 1983, huma għadhom sal-lum u ċioe’ 37 sena wara jokkupaw il-fond bis-saħħa biss tal-art 12 tal-Att imsemmi;
>
> “3. Minkejja li bis-sentenza tat-13 ta’ Frar 2020 il-Bord li Jirregola l-Kera laqa’ t-talba tar-rikorrenti u awtorizza awment fil-kera għas-somma ta’ €7,000 fis-sena, u minkejja li bis-saħħa tal-emendi tal-Att X tal-2009 il-kera sejra tibqa’ tiżdied kull tlett snin, analizzati l-provi mressqa dwar il-valuri lokatizji tal-fond in kwistjoni skont is-suq ħieles fl-isfond tar-rata tal-kera li r-rikorrenti huma ntitolati għaliha bis-saħħa tal-Art 12 tal-Kap 158 ma hemm ebda dubju li hemm disparita’ konsiderevoli bejn ir-rati ta’ ħlas. Anke jekk il-kumpens f’każijiet bħal dawn mhux bilfors ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles xorta jirriżulta li hemm qabża kbira meta mqabbel mal-valur lokatizju massimu li r-rikorrenti kienu jistgħu jirċievu mingħand il-konjuġi Grima skont il-liġi. Ċertament li r-rata dettata mill-liġi la tista’ titqies li hija kompatibbli mar-realta’ soċjali f’Malta fiż-żminijiet tal-lum u lanqas mar-rati lokatizji applikabbli fis-suq ħieles talproprjeta`. Isegwi li għall-fini tal-każ odjern, sakemm l-Art 12 tal-Kap 158 ikkonċeda d-dritt ta’ inkwilinat fuq il-fond in kwistjoni lill-intimati Grima, irrikorrenti ma humiex qegħdin jipperċepixxu kumpens xieraq u ġust li jagħmel tajjeb għal dan il-piż impost mill-liġi;
>
> “4. Waqt li l-Istat igawdi l-prerogattiva assoluta illi jilleġisla bil-għan li jindirizza l-qafas soċjali viġenti fil-pajjiż minn żmien għal zmien, inkluż għalhekk illi jindaħal fl-użu u t-tgawdija ta’ proprjeta` ta’ ċittadini privati, madankollu, fit-tħaddim tad-diskrezzjoni tiegħu li joħloq mekkaniżmu li jipproteġi kategorija ta’ ċittadini, huwa xorta m’għandux il mano libera li bħal f’dak il-każ joħloq żbilanċ sostanzjali bejn l-interessi tas-sidien u dawk talinkwilini. Fin-nuqqas, l-Istat għandu jġorr ir-responsabbilta’ għal dan l-iżbilanċ minnu kreat bejn il-varji drittijiet imsemmija;
>
> “5. Riferibbilment għall-każ ta’ llum, din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f’kawżi ta’ din ix-xorta u ċioe’ li l-mekkaniżmu leġislattiv in eżami ma jipprovdix għal salvagwardji adegwati favur is-sidien ta’ proprjeta`jiet milquta b’tali liġi, b’dana li allura b’applikazzjoni għall-fattispeċje tal-każ odjern ir-rikorrenti odjerni huma kostretti li jġorru fuqhom piż sproporzjonat u nġust li jiġġustifika l-pretensjoni tagħhom ta’ ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` tagħhom. Għaldaqstant ilQorti ssib li bl-applikazzjoni tal-artikolu 12 (2) tal-Kap 158 ir-rikorrenti sofrew

> u qegħdin issofru leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija talproprjeta` kif protett bl-Ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

14. Il-Qorti tosserva li l-argument tal-appellanti huwa bbażat fuq il-fatt illi hemm diskrepanza zgħira bejn l-ammont ta' kera stabbilit mill-Bord li Jirregola l-Kera fis-sentenza datata 13 ta' Frar 2020 fl-atti tal-kawza numru 244/2018JD u l-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku f'din il-kawza, u li għalhekk skont huma ma teżistix in-nuqqas ta' proporzjonalita` ravvizata mill-ewwel Qorti. Dan l-argument hu żbaljat. Is-sentenza tal-ewwel Qorti tirreferi għas-sitwazzjoni li kienu jinsabu fiha sidien il-kera qabel id-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta, u għalhekk id-diskrepanza hija zghira bejn il-valur lokatizju stabbilit mill-Perit Tekniku għas-sena 2018 u l-kera stabbilita mill-Bord li Jirregola l-Kera a bazi tal-Artikolu 12B hija assolutament irrelevanti għad-determinazzjoni tal-kwistjoni odjerna.

15. Din il-Qorti tqis id-dikjarazzjoni magħmula mill-ewwel Qorti li "…l-Artikolu 12 u 12(2) tal-Kap 158 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimata Grima…" kellha tiġi limitata għaż-żmien ta' qabel id-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Ligijiet ta' Malta. Dan għaliex kwalunwke dritt ta' rilokazzjoni li issa jgawdu minnu l-appellanti hu bis-sahha ta' dik id-dispożizzjoni li giet introdotta bl-Att XXVII tal-2018.

Dispożizzjoni li mhijiex in kwistjoni fil-kawza tal-lum. Għalhekk din id-dikjarazzjoni tal-ewwel Qorti kellha tkun limitata fl-effett tagħha sal-10 ta' April 2018, u ċioe` d-data li dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kapitolu 158 tal-Liġijiet ta' Malta. Bl-istess raġunament iżda, l-argument tal-appellanti illi din il-Qorti għandha tiddikjara li l-kontinwata detenzjoni tal-fond in kwistjoni minnhom taħt il-liġijiet viġenti m'hijiex leżiva tad-drittijiet fondamentali tal-atturi appellati huwa prematur u mhux rilevanti ghal finijiet tal-kawza.

16. Għaldaqstant tichad l-aggravju.

L-Appell Inċidentali

17. Permezz tal-appell inċidentali l-atturi jilmentaw dwar il-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti. L-atturi jsostnu li skont il-perit tekniku fis-suq miftuh kienu jircievu kera ta' €151,425. Ziedu li kkonsidrat illi l-Qrati Kostituzzjonali qatt ma jordnaw l-iżgumbrament tal-inkwilini meta jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tas-sid, il-kumpens mogħti lilhom għandu jiġi awmentat. Isostnu li l-ammont ta' kumpens baxx li illikwidat l-ewwel Qorti minnu nnfisu jilledi d-drittijiet fondamentali ta' sidien il-kera.

18. L-Avukat tal-Istat isostni li dan l-aggravju huwa infondat, għaliex il-kirjiet għolew b'mod surreali f'dawn l-aħħar ftit snin u għalhekk kwalunkwe

ksur li seta' seħħ ġara biss tul dawn l-aħħar għaxar snin massimu. Jargumenta wkoll illi li kieku l-inkwilini m'appellawx, l-appellati kienu jkunu kuntenti bil-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti, li juri li dan l-appell inċidentali huwa biss "*after-thought".* Fattur li għandu jittieħed in konsiderazzjoni minn din il-Qorti.

19. L-ewwel Qorti, wara li għamlet rassenja tal-ġurisprudenza applikabbli, għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet rigward il-kumpens dovut lill-appellati:

> "Traċċjati dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali li l-Qorti sejra tabbraċċja sabiex tillikwida l-kumpens hija tissenjala in partikolari diversi kunsiderazzjonijiet ewlenin fosthom:
>
> "1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm diskrepanza sostanzjali bejn il-kera li r-rikorrenti kienu intitolati għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimati Grima kawża tal-limitazzjonijiet filquantum massimu tal-kera mposta mill-artikolu 12 tal-Kap 158 u l-kera li l-fond mertu ta' dawn il-proċeduri kellu potenzjal jattira fis-suq ħieles;
>
> "2. L-għan soċjali ntiż li jintlaħaq mill-liġi mpunjata u ċioe' sabiex jipprovdi akkomodazzjoni adegwata fil-kuntest ta' social housing;
>
> "3. L-istat ta' nċertezza li r-rikorrenti ilhom fih għal snin sħaħ dwar ilproprjeta` tagħhom;
>
> "4. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrenti kienu kostretti jissubixxu sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjeta` tenut kont ukoll pero' li għalkemm iċ-ċens temporanju ta' l-inkwilini odjerni għalaq fit-12 ta' Mejju 1983, ir-rikorrenti damu madwar 35 sena, sa Lulju 2018 sabiex intavolaw il-proċeduri odjerni u dan waqt illi baqgħu jaċċettaw il-kera mħallsa mill-intimati Grima;
>
> "5. Qieset l-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' **ntervent legislattiv <u>effettiv</u>** sabiex joħloq bilanċ proporzjonat bejn il-piżijiet u d-drittijiet tas-sidien ta' dawn il-fondi.

> "**Wara li ħadet is-suespost kollu in konsiderazzjoni, il-Qorti hija tal-fehma li a favur ir-rikorrenti għandu jiġi likwidat kumpens globali ta` € 20,000 li jkopri kemm danni pekunarji u dawk morali**."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

20. Skont ir-rapport tal-Perit Tekniku Nicholas Mallia, il-valur totali tal-kera li l-appellati kienu jirċievu fuq is-suq liberu għall-fond in kwistjoni minn Mejju 1983 sa Settembru 2018 hu fl-ammont ta' €151,425.43 (*fol.* 129). Fir-risposti tiegħu għad-domandi in eskussjoni magħmula lilu mill-Avukat tal-Istat, l-istess Perit Tekniku kjarifika illi l-valur lokatizju tal-fond mingħajr għamara jista' jiġi dedott bi tnaqqis ta' 30% mill-valur indikat minnu. Għalhekk, jekk wieħed inaqqas il-valur tal-għamara mill-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni b'rata ta' 30% kif indikat mill-Perit (cioe` tnaqqis ta' €45,427.62), il-kera perċepibbli mill-partijiet fuq is-suq liberu bejn is-sena 1983 u s-sena 2018 kienet tkun ta' €105,997.81.

21. Fid-dawl ta' dan, din il-Qorti ma taqbilx mal-likwidazzjoni magħmula mill-ewwel Qorti fir-rigward tad-danni pekunarji sofferti mill-atturi. Ghalkemm huwa minnu illi f'kawżi konsimili d-danni likwidati ma jkunux jirriflettu l-valur tal-proprjeta` fuq is-suq liberu, tenut kont tal-għan legittimu u fl-interess pubbliku li kaġun tiegħu tkun seħħet l-interferenza, il-likwidazzjoni li saret mill-ewwel Qorti hi baxxa wisq meta tikkonsidra l-valur lokatizju tal-fond matul is-snin. Il-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti jirraprezenta anqas minn 20% tal-valur lokatizju mitluf mill-appellati, u dan

nonostante l-fatt li s-somma ta' €20,000 stabbilita mill-ewwel Qorti ngħatat kemm bhala kumpens pekunjarju u non-pekunjarju. Bazat fuq l-opinjoni teknika li nghatat mill-perit Mallia, din il-Qorti tqis li s-somma komplessiva ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) tkun iktar xierqa fic-cirkostanzi tal-kaz in ezami.

22. Ghaldaqstant tilqa' dan l-aggravju u tillikwida s-somma ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) bħala kumpens għad-danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mill-atturi appellati, minflok is-somma ta' ghoxrin elf ewro (€20,000) likwidata mill-ewwel Qorti.

Decide

Ghal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi filwaqt li ticħad l-appell prinċipali tal-appellanti Joseph Rosario Grima u Josephine Grima sa fejn kompatibbli ma' din is-sentenza, tilqa' l-appell inċidentali tal-atturi appellati, u tirriforma s-sentenza appellata billi minflok tillikwida l-kumpens dovut lill-appellati fl-ammont ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000). Ghaldaqstant, tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-atturi appellati s-somma ta' ħamsa u erbgħin elf ewro (€45,000) hekk likwidata bl-imghax ta' 5% mid-data tal-ewwel sentenza fir-rigward tas-somma ta' għoxrin elf ewro (€20,000) filwaqt li fuq il-bilanc l-imghax jiddekorri mil-lum. Fil-bqija tikkonferma s-sentenza b'dan li d-dikjarazzjoni tal-ewwel

Qorti illi "l-Artikolu 12 u 12(2) tal-Kap. 158 qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Grima" ghandha tiftiehem fis-sens li kienu jaghtu dan id-dritt ta' rilokazzjoni sakemm dahal fis-sehh l-Artikolu 12B tal-Kap. 158.

L-ispejjeż tal-appell prinċipali jitħallsu mill-appellanti Grima, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell inċidentali jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm