QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Gunju, 2021.

Numru 13

Rikors numru 187/2019/1 MH

Joseph Zammit

v.

Albert Edward Galea u Theresa Galea u Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. Din is-sentenza titratta l-appell tal-Avukat tal-Istat li bih appella minn dik il-parti tas-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-11 ta' Novembru 2019 li llikwidat kumpens ta' ħamsa u erbgħin elf euro (€45,000) bħala kumpens għall-ksur tal-jedd fundamentali għat-tgawdija

tal-fond 48, Triq tal-Borg, Paola (Art. 37 tal-Kostituzzjoni u Art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea). Dan wara li b'rikors preżentat fis-27 ta' Settembru 2019 l-attur talab lill-ewwel Qorti sabiex:

> *"1. 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 l-intimati Albert Edward Galea (K.I. 428240M) u Theresa Galea (K.I. 626131M) inghataw dritt ta' rilokazzjoni indefinit b'tali mod illi rrendewha impossibli lir-rikorrenti li jirriprendi l-pussess tal-fond 48, Triq tal-Borg, Paola proprjeta' tieghu.*
>
> *II.Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi gew vjolati d-drittijiet tar-rikorrenti ghat-tgawdija tal-proprjeta' tieghu 48, Triq tal-Borg, Paola 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 taghti lir-rikorrenti ir-rimedji kollha li jidhrulha xierqa fis-sitwazzjoni.*
>
> *III.Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet ta'l-Att XXIII ta' l-1979 u ligijiet ohrajn vigenti li ma kreawx bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk ta' l-inkwilini, stante illi ma jirriflettux is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni ai termini ta' l-Konvenzjoni Ewropeja u tal-Ligi.*
>
> *IV.Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti ai termini tal-Ligi.*
>
> *V.Tikkundanna lill-intimat Avukat Generali jhallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Ligi".*

2. <u>Il-fatti tal-każ huma</u>: L-attur hu sid tal-fond 48, Triq tal-Borg, Paola li wiret mingħand ommu Ersilia Zammit u mietet fit-23 ta' Diċembru 1987. Fond li akkwistat b'kuntratt tat-2 ta' Jannar 1987 pubblikat min-nutar Dr George Cassar. Fis-6 ta' Awwissu 1986 l-attur, bħala mandatarju ta' ommu, ta l-fond lill-konvenut b'subenfitewsi temporanja għall-perjodu ta' wieħed u għoxrin (21) sena b'seħħ mill-15 ta' Awwissu 1985. Għalhekk

f'Awwissu 2006 skadiet is-subenfitewsi, u l-konvenuti baqgħu jokkupaw il-fond bis-saħħa ta' kirja li inholqot bil-liġi (Art. 12(2) tal-Kap. 158). Imbagħad fil-11 ta' Lulju 2019 il-partijiet iffirmaw skrittura ta' lokazzjoni li biha ftehmu li l-fond kien qiegħed jingħata b'kera, *"1. Għal żmien ta' meta l-aħħar wieħed fost il-miżżewġin Galea joħroġ mid-dar. Għaldaqstant il-kera tintemm u d-dar tgħaddi għand is-sid"* b'kera li tibda minn €250 kull xahar b'seħħ mill-1 ta' Lulju 2019 u kull sena tiżdied skont kif miftiehem fl-iskrittura. Għalhekk fl-ewwel sena l-kera kienet €3000 għal sena. Skont il-perit tekniku inkarigata mill-Qorti l-valur lokatizju tal-fond fis-suq kien fl-2006 - €5,377 fis-sena; 2011 - €6,085 fis-sena; 2016 - €6,569 fis-sena u 2018 - €6,782 fis-sena.

3. Il-parti dispożittiva tas-sentenza tat-30 ta' April 2021 taqra hekk:

> *"Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi l-kawża billi:*
>
> *1. Tastjeni milli tieħu konjizzjoni ulterjuri tal-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-Avukat Ġenerali u tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tiegħu;*
> *2. Tiċħad l-ewwel talba tar-rikorrent;*
> *3. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent u tiddikjara u tiddeċiedi illi qed jiġu vjolati d-drittijiet tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta tiegħu 48, Triq il-Borg, Paola bi vjolazzjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*
> *4. Tilqa' l-bqija tat-talbiet tar-rikorrent u tillikwida kumpens globali ta' ħamsa u erbgħin elf Euro (€45,000) biex jagħmel tajjeb għal-leżjoni sofferta, liema somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali in rappreżentanza tal-Istat;*
> 5. *L-ispejjeż a karigu tal-Avukat Ġenerali"*.

4. Għal dak li jirrigwarda kumpens, l-ewwel Qorti semmiet li l-pretensjoni tal-attur kienet limitata sal-31 ta' Diċembru 2018 meta daħal

fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018. Wara li għamlet referenza għall-ġurisprudenza dwar il-materja, kompliet:

> *"Qieset ukoll dak li xehed l-istess rikorrenti fl-affidavit tiegħu u ċioe' liċ-ċens ġie mogħti versu l-canone ta' mija u ħamsin lira annwali* ***biss għal wieħed u għoxrin sena****. Meta kif rajna a bażi ta' l-Att tas-sena 1979 dana ġie arbitrarjament konvertit f'kera dik perċebibbli telgħet għal Lm248.00 fis-sena; kera li kienet togħla biss darba kull ħmistax il-sena. Fis-sena 2013, saret €674.98, togħla kull tlett snin skont l-indiċi ta' l-għoli tal-ħajja. Kien meta saret skrittura ta' lokazzjoni bejn il-partijiet konċernati u dan a tenur ta' l-Att XXVII tal-2018, skrittura li kienet operabbli mil-11 ta' Lulju, 2019, lir-rikorrenti beda jirċievi kera aktar konsonanti mar-realta' soċio-ekonomika kurrenti ta' €250 mensili.*
>
> *Qieset ukoll dak li kkonkludiet il-perit tekniku dejjem sas-sena 2018 u dak li kien posibbilment perċebbili matul is-snin għal propjeta' in kwistjoni.*
>
> *A bażi ta' dawn il-prinċipji ġurisprudenzjali li l-Qorti sejra tabbraċċja sabiex tillikwida l-kumpens, hija tissottolinea in partikolari diversi kunsiderazzjonijiet ewlenin fosthom:*
>
> *1. Anke jekk il-kumpens mhux neċessarjament ikun daqs kemm irendi s-suq ħieles, hemm diskrepanza ovvju u sostanzjali bejn il-kera li r-rikorrent kien intitolat għaliha għal snin sħaħ mingħand l-intimati Galea kawża tal-limitazzjonijiet fil-quantum 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. It-trapass taż-żmien li matulu r-rikorrent kien kostrett jissubixxi sproporzjon fid-drittijiet fundamentali tiegħu għat-tgawdija tal-proprjeta';*
>
> *4. Il-fatt li għalkemm il-kirja skont il-kuntratt skadiet f'Awwissu 2006, ir-rikorrent dam tlettax -il sena, sa Settembru 2019, sakemm aġixxa quddiem il-Qrati biex iressaq il-lanjanzi kostituzzjonali tiegħu;*
>
> *5. L-inerzja da parti tal-Istat, li matul is-snin baqa' passiv għall-ħtieġa ta' ntervent legislattiv effettiv 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-rikorrent għandu jiġi likwidat kumpens globali ta` ħamsa u erbgħin elf Ewro (€ 45,000) maqsuma f'erbgħin elf danni pekunarji u ħames t'elef għal dawk morali. Din is-somma għandu jagħmel tajjeb għaliha l-Avukat Ġenerali in rappreżentanza tal-Istat".*

5. Fir-rikors tal-appell l-Avukat tal-Istat ilmenta li l-ewwel Qorti ma ħaditx in konsiderazzjoni l-fatt li l-attur kien iffirma skrittura ta' lokazzjoni flimkien mal-konvenuti Galea sabiex il-kera tkun €250 fix-xahar. Kompla:-

> *"Il-Qorti minflok, donnha aċċettat illi l-valuri lokatizji mis-snin 2006 sa 2018 (li kienu jvarjaw bejn 4,200 sa 6,360 euro) skond il-perit mqabbad mill-istess Qorti u ma għamlitx paragun bejn il-vlaur lokatizju li attwalment qed jipperċepixxi l-appellat Zammit permezz ta' skrittura (3000 eur) fl-2019 mal-valur lokatizju kkonstat fl-istess sena mill-perit (€6360eur). Illi hemm diskrepanza konsiderevoli bejn dak li attwalment l-appellat Zammit qiegħed jipperċepixxi bi ftehim, ma' dak li l-Perit stmat. Ċertament din hija konsiderazzjoni ta' rilevanza kbira meta wieħed jiġi sabiex jagħmel analiżi tal-kumpens mogħti minn din l-Onorabbli Qorti".*

6. Skont il-kalkoli li qal li għamel l-Avukat tal-Istat, il-kumpens kellu jkun bejn €26,506 u €33,000. Kompla li hu aċċettat fil-ġurisprudenza li fil-każijiet li jitrattaw miżuri leġittimi fil-qasam tal-akkomodazzjoni soċjali sabiex jitkattar l-ġustizzja soċjo-ekonomika, il-kumpens għandu jkun inqas mill-kumpens sħiħ li seta' kien dovut jekk il-kalkoli jsiru fuq stimi tal-valur lokatizju fis-suq miftuħ.

7. L-attur appellat wieġeb u ta r-raġunijiet għalfejn l-appell għandu jkun miċħud. Min-naħa l-oħra l-konvenuti Galea, għalkemm notifikati, ma wiġbux ovvjament għaliex l-appell sar biss minn dik il-parti tas-sentenza li tirreferi għall-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti.

8. Dan hu appell ieħor li bih l-Avukat tal-Istat qiegħed jillimita l-appell għal dik il-parti tas-sentenza li illikwidat is-somma ta' €45,000 bħala kumpens dovut lis-sid. M'hemmx kontestazzjoni li l-perjodu rilevanti għall-finijiet ta' kumpens kien minn <u>Awwissu 2006 sal-31 ta' Diċembru 2018, ċioe` ftit iktar minn ħdax-il sena</u>.

9. Fl-ewwel lok il-ftehim li ffirmaw is-sid u l-inkwilin fil-11 ta' Lulju 2019 kien ovvjament minħabba l-liġi speċjali li tagħti protezzjoni lis-sid. Ftehim li ffirmaw ftit xhur wara li ppreżentaw il-kawża, u li ovvjament sar minħabba l-emendi li saru fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018.

10. Fis-sentenza <u>**Cauchi v. Malta**</u> tal-25 ta' Marzu 2021 li issemmiet fis-sentenza tal-ewwel Qorti, hemm linja gwida dwar xi tnaqqis għandu jsir f'każijiet ta' din ix-xorta. Il-QEDB qalet:

> *"103. It has also considered the legitimate purpose of the restriction suffered, bearing in mind that legitimate objectives in the "public interest", such as those pursued in measures of economic reform or measures designed to achieve greater social justice, may call for less than reimbursement of the full market value (ibid.; see also Ghigo v. Malta (just satisfaction), no. 31122/05, § 18 and 20, 17 July 2008). In this connection, the Court notes that, to date, it has accepted that in most cases of this type, the impugned measure pursued a legitimate social policy aim, namely the social protection of tenants. It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed (see, for example, Anthony Aquilina v. Malta, no. 3851/12, § 65, 11 December 2014). With that in mind, <u>the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim</u>. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction (see,*

for example, Marshall and Others, cited above, § 95, and the case-law cited therein).

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%.

105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation (see, inter alia, Portanier, cited above, § 63). In this connection, the Court notes that it is the rent applicable by law which should be deducted in the present case, as the applicant chose of her own volition not to increase the rent for a certain period of time".

11. Skont ir-rapport tekniku, li ħadd mill-partijiet ma ikkontesta, il-kera fis-suq miftuħ matul l-imsemmi perjodu kien fl-2006 - €4,200; 2011- €4,680; 2016 - €5,400; 2018 - €6,360. Total ta' €54,560.[1]

12. Mis-somma ta' €54,560 għandha titnaqqas 30% minħabba li l-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-inkwilin hi meqjusa bħala miżura fl-interess ġenerali, bit-total ikun €38,192. Imbagħad għandha titnaqqas 20% peress li m'hemmx garanzija li d-dar kienet ser tkun dejjem mikrija, u t-total ikun €30,553. Fl-aħħarnet għandu jitnaqqas il-kera li għaliha l-attur ġabar jew li seta' kien intitolat għaliha skont id-disposizzjonijiet tal-liġi speċjali. Somma li l-Qorti qiegħda tiffissa fl-ammont ta' sitt elef u ħames mitt euro (€6,500) peress li skont il-kalkoli li għamlet il-Qorti fl-2006 il-kera kellha

[1] 2006 - €1,400; 2007 sa 2010 - €12,600; 2011 sa 2015 - €23,400; 2016 sa 2017 - €10,800 u 2018 - €6,360.

tkun €602.57 kull sena. Għalhekk it-total tal-kumpens pekunjarju għandu jkun €24,053.

13. Hu minnu li fis-sentenza **Cauchi v. Malta**, il-QEDB qalet ukoll li:

> *"107. Lastly, the Court reiterates that an award for pecuniary damage under Article 41 of the Convention is intended to put the applicant, as far as possible, in the position she would have enjoyed had the breach not occurred. It therefore considers that interest should be added to the above award in order to compensate for the loss of value of the award over time. As such, the interest rate should reflect national economic conditions, such as levels of inflation and rates of interest. The Court thus considers that a one-off payment of 5% interest should be added to the above amount (ibid., § 64)".*

14. 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 tas-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.

15. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet ikun iktar floku li l-kumpens pagabbli lill-attur jitnaqqas għas-somma ta' tletin elf euro (€30,000) mis-somma ta' ħamsa u erbgħin elf euro (€45,000) li llikwidat l-ewwel Qorti. F'dak l-ammont il-Qorti inkludiet ukoll il-kumpens mhux pekunjarju.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell u tvarja s-sentenza tal-ewwel Qorti tat-30 ta' April 2021 fis-sens li l-kumpens dovut mill-Avukat tal-Istat hu fl-ammont ta' tletin elf euro (€30,000). Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza tal-ewwel Qorti. Spejjeż tal-appell a karigu tal-attur.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr