QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 26 ta' Jannar, 2022.

Numru 2

Rikors Kostituzzjonali Numru 152/2019/1 FDP

John Mary Buttigieg, Joseph Buttigieg, Maria Violet Vassallo, Bridget Buttigieg u Helen Vella

v.

L-Avukat Ġenerali, llum l-Avukat tal-Istat, u Josephine Eileen *sive* Joslene Ciappara

1. Dawn huma żewġ appelli – wieħed tal-atturi u l-ieħor inċidentali tal-Avukat tal-Istat – minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali tas-27 ta' Mejju 2021 li sabet li bl-applikazzjoni tad-disposizzjonijiet tal-Ordinana li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] u tal-Att X tal-2009 inkisru d-drittijiet tal-atturi għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom imħarsin bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet

Fundamentali ["l-"Ewwel Protokoll"], u tat rimedju għal dan il-ksur. L-appelli tal-partijiet jolqtu biss il-*quantum* ta' kumpens mogħti mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti li wasslu għal din il-kawża ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Jirriżulta li l-fond … … … huwa mikri lil Josephine Eileen Ciappara *ai termini* tal-protezzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.
>
> »Oriġinarjament l-imsemmi fond kien jappartjeni lill-ġenituri tar-rikorrent Michael u Rita konjuġi Buttigieg li kienu akkwistaw l-imsemmi fond permezz ta' kuntratt datat 22 ta' Novembru 1946. Sussegwentement, permezz ta' testment *unica charta* datat 20 ta' April 1988 ir-rikorrenti u oħthom xebba Maria Buttigieg ġew nominati eredi universali.
>
> »Jirriżulta li fil-15 ta' Lulju 1990, miet Michael Buttigieg. Maria Buttigieg mietet intestata fis-7 ta' Ottubru 2009; il-werrieta tagħha kienu ħutha, ossija r-rikorrenti li ħallsu d-dikjarazzjonijiet *causa mortis* f'dan ir-rigward.
>
> »Jirriżulta wkoll li Rita Buttigieg mietet fis-16 ta' April 2010, is-sehem tagħha ddevolva fuq ir-rikorrenti kif dikjarat fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tal-14 ta' April 2011.
>
> »Il-kera in kwistjoni bdiet fl-1992, għandha l-protezzjoni a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta. L-intimata Josephine Eileen Ciappara tħallas il-kera ta' €465.87 pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem.
>
> »Jirriżulta wkoll li ġie ppreżentat rapport tal-Perit Marie Louise Caruana Galea fejn il-valur fis-suq tal-fond … … … ġie stmat għall-valur ta' € 210,000. Il-Perit Marie Louise Caruana Galea ikkonstatat ukoll il-valur lokatizju tal-fond matul is-snin huwa s-segwenti:

»Fis-sena 1993	€ 1,981
»Fis-sena 1998	€ 2,520
»Fis-sena 2003	€ 3,000
»Fis-sena 2008	€ 4,200
»Fis-sena 2013	€ 4,400
»Fis-sena 2018	€ 7,800
»Fis-sena 2019	€ 8,400

> »In eskussjoni għad-domandi tal-Avukat tal-Istat, il-perit wieġbet li l-avarija tal-valutazzjoni ta' binja bejn il-professjonisti tista' tvarja sa 15% minħabba l-element suġġettiv. … … …«

3. L-atturi talbu dikjarazzjoni ta' ksur tal-jeddijiet tagħhom imħarsa taħt l-artt. 37 u 45 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ["il-Kostituzzjoni"], tal-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-

Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni Ewropea”], u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, u talbu wkoll li jingħataw kumpens għal dan il-ksur.

4. L-ewwel qorti, wara li sabet ksur tal-jeddijiet tal-atturi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll iżda mhux ukoll tal-artt. 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u l-art. 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, iddeċidiet hekk:

> »… … … tillikwida l-kumpens u danni fl-ammont ta’ wieħed u għoxrin elf u mitt euro (€ 21,100) bħala danni pekunarji u erbat elef u ħames mitt euro (€ 4,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ ħamsa u għoxrin elf, u sitt mitt euro (€ 25,600) … … … u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta’ wieħed u għoxrin elf u mitt euro (€ 21,100) u erbat elef u ħames mitt euro (€ 4,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta’ ħamsa u għoxrin elf, u sitt mitt euro (€25,600).
>
> »L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni tar-rikorrenti għandhom ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat filwaqt illi dawk ta’ Joslene Ciappara għandhom jibqgħu a kariku tagħha.«

5. Safejn huma rilevanti għall-appelli tal-partijiet, il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Jirriżulta, mill-provi prodotti, illi r-rikorrenti, permezz tal-azzjoni preżenti, qed jilmentaw li l-operazzjoni tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta’ Malta, u tal-Att X tal-2009 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti qed jagħtu d-dritt ta’ rilokazzjoni lill-intimata, u konsegwentement qegħdin jikkontendu li dan qed jikser id-drittijiet fundamentali tagħhom permezz tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta, u l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta’ Malta).
>
> »… … …
>
> »Fil-każ in eżami jirriżulta li l-fond in kwisjtoni kien soġġett għal kera koperta bil-Kap. 69 tal-Liġijiet ta’ Malta. Ir-rikorrenti sostnew li jirċievu kera miżera ta’ €931.74 fis-sena meta fl-2019 il-perit stmat il-fond in kwistjoni bl-ammont ta’ valur lokatizzju ta’ €8,400 fis-sena, li jfisser li r-rikorrenti qed jipperċepixxu biss 10% tal-valur lokatizzju. Għalhekk, ir-rikorrenti komplew jirreferu għar-rapport tal-perit fejn jidher li r-rikorrenti sofrew telf pekunarju konsiderevoli matul is-snin, *stante* li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizzji hemmhekk elenkati.
>
> »Fil-każ in eżami jirriżulta li l-kirja tal-imsemmi fond … … … bdiet fl-1992, hija koperta bil-Kap. 69. Il-leżjoni prinċipali tar-rikorrenti tirrigwarda l-kera irriżorja. … … …
>
> »… … …

»*Di più*, ir-rikorrenti komplew jirreferu għar-rapport tal-perit fejn jidher li r-rikorrenti sofrew telf pekunarji konsiderevoli matul is-snin, *stante* li l-kera li pperċepew kienet irriżorja komparata mal-valuri lokatizji hemmhekk elenkati. Fis-sottomissjonijiet tagħhom ir-rikorrenti issotto-ineaw li bis-saħħa tal-Kap. 69 kif emendat bl-emendi tal-Att X tal-2009 seħħ indħil sostanzjali fit-tgawdija tal-proprjetà, indħil li ma kienx pro-porzjonat, u minħabba fih is-sid intalab jerfa' piż żejjed, meta mqabbel mal-għanijiet li għalihom dik il-liġi daħlet fis-seħħ.

»… … …

»Il-qorti tosserva illi r-rikorrenti talbu lill-qorti sabiex tipprovdilhom rimedji xierqa u opportuni sabiex id-dritt leż, kif fuq ġia indikat, jiġi rimedjat u għalhekk il-qorti issa trid tgħaddi biex tikkunsidra r-rimedji xierqa u effettivi li għandhom ir-rikorrenti talli nkisru d-drittijiet tagħhom.

»… … …

»Jirriżulta illi, fit-talba tar-rikorrenti, huma talbu għal ħlas ta' kumpens u danni, li l-qorti tifhem li jfisser pretensjoni għad-danni pekunarji għall-okkupazzjoni, kif ukoll danni non-pekunarji għal-leżjoni sofferti mir-rikorrenti.

»Ġaladarba nstab li hemm ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija tal-fond in kwistjoni, il-qorti tqis li tali talba għal danni, kemm pekunarji kif ukoll non-pekunarji, hija mistħoqqa li tiġi kkunsidrata.

»Danni Pekunarji

»… … …

»Il-qorti tosserva wkoll illi fil-kalkolu tal-kumpens illi huwa dovut għal leżjoni tat-tip kontemplat permezz ta' l-azzjoni odjerna, hija ta' benefiċċju għal parti li jkun regola ċara u sempliċi dwar kif il-qorti tasal għal tali kumpens.

»Il-qorti kif ippreseduta temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola cara u sempliċi li abbażi tagħha … … … il-qorti tasal biex tiffissa l-kumpens, u tħoss illi tali regola għandha tkun ta' kumpens ekwivalenti ħamsin fil-mija (50%) tal-valur medju lokatizzju tul il-perjodu kollu fejn ir-rikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjetà.

»Il-qorti tqis li tali ċarezza u sempliċità fir-regola ta' applikazzjoni ta' kumpens għandha tkun ta' assistenza u għajnuna għall-partijiet sabiex jistgħu jaslu għal indikazzjoni ta' kumpens ġust qabel ma jinbdew il-proċeduri odjerni, liema fatt ikun jista' jwassal sabiex jitnaqqsu l-volum kbir ta' kawżi kostituzzjonali fuq kumpens illi l-qrati bdew jiffaċċjaw reċentement.

»Jirriżulta mill-assjem tal-provi li l-fond in kwistjoni kien akkwistat oriġinarjament permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni datat 27 ta' Lulju 1982.

»Il-qorti tqis illi … … … jidher li l-aventi kawża [*recte*, l-awturi] tar-rikorrenti akkwistaw il-fond fis-sena 1946. Il-kirja tal-fond in kwistjoni bdiet fl-1992. Jirriżulta li żewġ ishma minn ħamsa ($^{2}/_{5}$) iddevolvew fuq ir-rikorrenti wara l-mewt ta' Rita Buttigieg fis-16 ta' April 2010, u sussegwentement saret iddikjarazzjoni *causa mortis* dwar dan datata 14 ta' April 2011.

»Il-qorti għalhekk tqis illi kwalsiasi kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti, bħala sidien tal-fond mertu tal-kawża odjerna, għandu

jingħata mill-2011 'il quddiem, minn meta kellhom l-ishma kollha tal-imsemmi fond.

»Jirriżulta mir-rapport tal-perit tekniku tal-qorti u l-valuri minnha stabbiliti u indikati … … … illi bejn is-sena 1993 sa Awissu 2019,

»Fis-sena 1993	€ 1,981
»Fis-sena 1998	€ 2,520
»Fis-sena 2003	€ 3,000
»Fis-sena 2008	€ 4,200
»Fis-sena 2013	€ 4,400
»Fis-sena 2018	€ 7,800
»Fis-sena 2019	€ 8,400

»Ikkunsidrat li s-sena 2011 tiġi kkunsidrata fl-intier tagħħa, il-qliegħ previst li setgħu jipperċepixxu ipotetikament ir-rikorrenti sal-preżentata ta' dan il-każ fl-2019 kien jammonta għal tnejn u erbgħin elf u mitejn euro (€ 42,200).

»Jirriżulta għalhekk li, applikata r-regola fuq imsemmija, ossija li l-gvern għandu jagħmel tajjeb *in linea* ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qligħ li seta' jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta' wieħed u għoxrin elf u mitt euro (€ 21,100) li huwa għal kull sena mill-2011 sas-sena 2019, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tar-rikorrenti bħala sidien tal-fond sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

»Il-qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku l-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

»Danni Non-pekunarji

»Din il-qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ Henry Deguara Caruana Gatto *v.* L-Avukat tal-Istat *et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidatat mill-ewwel qorti, li tissarraf fl-ammont ta' €500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkonsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.

»Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-qorti ser tevalwa d-danni non-pekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata mill-2011, sad-data tal-preżentata tal-kawża fl-2019 għaddew disa snin, għalhekk il-kumpens għandu ikun ta' erbat elef u ħames mitt euro (€ 4,500).

»Tenut kont tal-fatt li mill-2011 ir-rikorrenti kienu spussessati mill-proprjetà tagħhom mingħajr ebda kumpens, il-qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandhom jingħataw għan-nuqqas fil-konfront tagħhom għandu jkun ekwivalenti għal wieħed u għoxrin elf u mitt euro (€ 21,100) bħala danni pekunarji u erbat elef u ħames mitt Euro (€ 4,500) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' ħamsa u għoxrin elf, u sitt mitt euro (€ 25,600).«

6. L-atturi appellaw b'rikors tas-16 ta' Ġunju 2021 li għalih il-konvenuta Ciappara wieġbet fit-30 ta' Ġunju 2021 u l-Avukat tal-Istat wieġeb, b'appell inċidentali, fil-5 ta' Lulju 2021.

7. L-appelli, kif ingħad, saru biss fuq il-*quantum* tal-kumpens, u għalhekk is-sentenza tal-ewwel qorti, għall-bqija, issa hija finali. Billi kemm l-appell ewlieni u kemm dak inċidentali jolqtu l-*quantum*, il-qorti sejra tqishom flimkien.

8. L-argument tal-atturi hu illi r-rilokazzjoni forzata tal-kirja seħħet mis-sena 1993 u għalhekk jistħoqqilhom kumpens b'seħħ minn dik is-sena u mhux biss minn meta wirtu l-fond billi huma suċċessuri tal-awturi tagħhom. Għalhekk jippretendu kumpens ogħla minn dak likwidat mill-ewwel qorti. Ifissru l-aggravju hekk:

> »L-esponenti jħossu aggravat bil-fatt illi l-qorti bdiet il-kalkolu għall-likwidazzjoni tal-kumpens ossija danni dovuti lill-esponenti mill-ġurnata illi huma wirtu l-proprjetà mingħand il-ġenituri tagħhom, ossija mis-sena 2011 u mhux mis-sena 1993, ossija minn meta skadiet l-ewwel sena tal-kirja in kwistjoni.
>
> »*Ai termini* tas-sentenza mogħtija minn din l-onorabbli qorti fl-ismijiet <u>Carmel Sammut *et v.* Maria Stella Dimech *et*</u> deċiża fis-26 ta' Mejju 2017 din l-qorti kkunsidrat illi:
>
> > »"Il-fatt li l-proprjetà għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' misserhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid …"
>
> »Ikkunsidrat dan l-insenjament mogħti minn din l-onorabbli qorti, il-kalkolu tal-kumpens pekunjarju likwidat mill-qorti kellu jibda ferm qabel il-mewt tal-missier u l-eventwali ereditá, u dan għaliex fuq kollox il-werriet jidħol fiż-żarbun tal-mejjet kemm għat-tajjeb kif ukoll fil-ħażin.
>
> »Danni pekunjarji huma effettivament telf li l-ġenituri tal-esponenti kienu soffrew u li wara mewthom baqgħu issofru l-esponenti, u konseg-wentament, bħala werrieta, l-esponenti għandhom jiġu kkumpensati flok il-kompjanti ġenituri tagħhom.
>
> »Fil-liġi, hemm kontinwazzjoni fil-patrimonju tal-mejjet mill-eredi tiegħu, u konsegwentament ġaladarba talli danni kienu dovuti lill-ġenituri, issa dovuti lill-werrieta tagħhom. Wieħed forsi jasal jifhem li danni morali ma

jintirtux, imma danni pekunjarji, li huma telf attwali, jintirtu mill-eredi bħal ma kienu jintirtu kieku kienu danni oħra mhux naxxenti minn ksur ta' dritt fundamentali.

»Għalhekk bl-istess kunsiderazzjonijiet applikabbli għall-kawża odjerna, u tenut kont ukoll ta' kif qiegħed jinħadem il-kumpens dovut għal danni pekunjarji, il-kumpens dovut kellu ikun dak ta' € 38,747 bħala danni pekunjarji li flimkien mal-€ 4,500 danni morali likwidati mill-qorti jammonta għal € 43,247.«

9. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»Permezz tal-aggravju tagħhom, l-appellanti jħossuhom aggravati għall-fatt li l-ewwel onorabbli qorti bdiet il-kalkolu għall-likwidazzjoni tal-kumpens mill-ġurnata illi huma wirtu l-proprjetà mingħand il-ġenituri tagħhom, u *cioè* mis-sena 2011 u mhux mis-sena 1993.

»L-ewwel onorabbli qorti llikwidat kumpens fl-ammont ta' € 21,100 f'danni pekunjarji, filwaqt li llikwidat kumpens fl-ammont ta' € 4,500 f'danni non-pekunjarji.

»Meta wieħed jikkunsidra ċ-ċirkostanzi fattwali tal-każ, fl-umli opinjoni tal-appellat kienet korretta l-ewwel onorabbli qorti meta qieset li l-kumpens għandu jingħata mis-sena 2011.

»L-appellanti fl-aggravju tagħhom jistrieħu unikament fuq is-sentenza fl-ismijiet <u>Carmel Sammut *et v.* Maria Stella Dimech *et*</u> sabiex jissus-tanzjaw l-argument tagħhom li l-kumpens pekunjarju likwidat mill-ewwel onorabbli qorti kellu jibda minn qabel l-2011;

»Kif ġie ritenut diversi drabi mill-qrati tagħna, "id-danni li jiġu likwidati fi proċediment kostituzzjonali u / jew konvenzjonali mhumiex danni ċivili li jiġu likwidati f'kawżi kondotti fil-proċedimenti ordinarji għaliex huma danni li jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni aċċertata tal-jeddijiet fonda-mentali tal-persuna. Dan ifisser li meta fi proċediment tax-xorta bħal dak tal-lum il-qorti tiġi biex tagħmel il-likwidazzjoni għandha tqis fatturi li għandhom rilevanza li jinċidu fuq il-komputazzjoni tal-*quantum* tal-kumpens". Għalhekk, ma jistax jintuża l-kejl li donnhom qegħdin jużaw l-appellanti meta fir-rikors tal-appell tagħhom jgħidu "fil-liġi, hemm kontin-wazzjoni fil-patrimonju tal-mejjet mill-eredi tiegħu, u konsegwentement ġaladarba tali danni kienu dovuti lill-ġenituri, issa dovuti lill-werrieta tagħhom". Bl-istess argument jista' jingħad ukoll li hemm il-prinċipju tal-*pacta sunt servanda*. Iżda dak li qed jiġi trattat hawnhekk huma drittijiet fundamentali tal-bniedem u mhux sempliċi azzjoni ċivili għad-danni;

»Hawnhekk tajjeb li jiġi rimarkat li l-fond mertu ta' din il-kawża ġie mikri fis-sena 1992. Fir-rigward tal-kirja, l-intimata Joselene Ciappara tgħid fl-affidavit tagħha li "lilna qatt ma qalulna li l-kirja kienet minn sena għal sena. Li kieku dan kien minnu aħna qatt ma konna ħa nidħlu fl-ispiża li nirranġaw il-*flat* u nimlewh bl-għamara għal sena, iktar u iktar meta l-*flat* kien kompletament vojt meta dħalna fih". Il-kera perċepita bejn l-1992 u l-2001 kienet ta' Lm 300 (ekwivalenti għal € 698) fis-sena, filwaqt li għall-bqija tas-snin sal-preżentata tar-rikors il-kera perċepita għoliet għal Lm 400 (€ 931.74) fis-sena. Dan ifisser li l-isproporzjon eċċessiv fil-kera li jillanjaw minnu l-appellanti żgur mhux forsi li ma kienx hemm fl-ewwel ftit snin tal-kirja. Mhuwiex xi sigriet tal-KGB li dawn il-kawżi qed jiġu ppreżentati b'mod tant frekwenti dawn l-aħħar erba' snin għaliex

huwa biss dan l-aħħar li nħass iktar minn qatt qabel l-iżbilanċ, fejn hemm sidien li sfaċċatament jippretendu kirjiet f'ammonti eżorbitant, u sidien oħra li jbatu minħabba kirjiet baxxi żżejjed. L-irwol ta' din l-onorabbli qorti f'każijiet bħal dawn huwa proprju li ttaffi xi ftit tali żbilanċ.

»Għas-snin ta' bejn l-1993 u l-2010, tenut kont tal-għan leġittimu tal-liġi, tal-fatt li l-kirjiet għolew b'mod drastiku reċentement, il-fatt li l-valur lokatizju jiġi komputat *col senno di poi*, u anke tenut kont tal-fatt li ma hemm l-ebda ċertezza li l-fond kien ser jinkera dejjem, ma jistax jingħad li kien hemm sproporzjon bejn il-kirja perċepita u l-kirja indikata mill-Perit Marie Louise Caruana Galea fir-rapport tagħha għas-snin 1993-2010. B'żieda ma' dan, kif anke qalet il-perit stess fir-risposti tagħha għad-domandi in eskussjoni, l-avarija tal-valutazzjoni ta' binja bejn il-professjonisti tista' tvarja sa 15% minħabba l-element soġġettiv. Ċertament illi dan il-persentaġġ mhuwiex wieħed negliġibbli, u għalhekk anke dan l-element għandu jittieħed in kunsiderazzjoni.

»Għalhekk, fl-umli opinjoni tal-appellat, kienet korretta ferm l-ewwel onorabbli qorti meta fil-komputazzjoni għall-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju qieset li dan għandu jibda jingħadd proprju minn meta l-appellanti wirtu l-proprjetà. Dan jingħad ukoll fid-dawl tal-fatt li oħt l-appellanti, Maria Buttigieg, ġiet nieqsa fl-2009, u l-porzjon li kellu effettivament jiddevolvi fuqha ddevolva konsegwentement fuq l-appellanti.

»Apparti dan kollu, l-appellat isostni li ġaladarba l-antekawża tal-appellanti għażlu li ma jistitwixxux kawża bħal dik odjerna, dan huwa sinjal qawwi li ma ħassewx li d-drittijiet fundamentali tagħhom kienu qed jiġu leżi; anzi, jista' jagħti l-każ li kienu sodisfatti bil-kirja perċepita f'dak il-perjodu. Bejn l-1993 u l-2011 is-suq tal-kiri kien ferm aktar volatili, u wieħed kien jirraġuna li aħjar għasfur f'idejk milli mija fl-ajru. Għalhekk wieħed kien jikkuntenta b'kirja li setgħet kienet taħt il-medja iżda kostanti, milli r-riskju li ma jirnexxilux jikri l-fond b'kera ogħla.

»Fir-rigward tal-argument tal-appellanti li kellu jingħata kumpens anke għas-snin qabel ma huma wirtu l-fond, l-appellat jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet <u>Doreen Grima *et v.* Awtorità tad-Djar *et*</u>, deċiża nhar it-3 ta' Diċembru, 2020, mill-Prim'Awla, Qorti Ċivili, liema sentenza llum għaddiet in ġudikat, fejn ingħad illi:

> »"… … …
>
> »"Fil-każ preżenti, fil-fehma ta' din il-qorti, filwaqt li r-rikorrenti kellhom kull dritt, bħala sidien attwali, jiftħu din il-kawża f'isimhom proprju, ma kellhomx dritt jiftħuha bħala werrieta ta' missierhom. Dan għaliex għalkemm missierhom seta' tilef xi dħul pekunjarju minħabba n-nuqqas ta' tgawdija tal-proprjetà tiegħu ma fetaħ l-ebda proċeduri kostituzzjonali u barra minn hekk dan in-nuqqas ta' dħul ma ntiritx mir-rikorrenti. Huwa minnu li wirtu l-proprjetà kif effettwata bl-ordni tar-rekwiżizzjoni iżda dwar dan għandhom *status* ta' vittma biss mid-data tal-mewt ta' missierhom. Għalhekk id-dritt li tinfetaħ kawża fuq dan il-mertu mhix "trasferibbli" fis-sens kif iktar 'il fuq definit. Il-każ preżenti huwa differenti mill-każ ta' <u>Bjorkgren</u> billi f'dak il-każ fl-ewwel lok il-proċeduri dwar ksur tad-drittijiet fundamentali kienu ġà nbdew mid-*decujus* u fit-tieni lok it-talba kienet għal kumpens minħabba telf tal-valur tal-proprjetà nnifisha, liema proprjetà ntirtet mill-armel li ried ikompli bil-proċeduri. Min naħa l-oħra, fil-każ preżenti, it-talba mhix għal telf fil-valur tal-proprjetà nnifisha imma għat-telf ta' dħul mill-kera."

»L-esponent jaqbel perfettament ma' dan l-insenjament. Fil-kawża odjerna, id-*decujus* ma fetaħ l-ebda kawża, u għalhekk ma jistax jingħad li din il-kawża qed titkompla mill-werrieta, u, aktar minn hekk, żgur li ma jistax jingħad li kien hemm xi tnaqqis fil-valur tal-proprjetà nnifisha. Anzi bil-kontra, huwa magħruf li l-proprjetà hawn Malta togħla b'mod vertiġinuż kull sena. Filwaqt li l-appellanti jistgħu jagħmlu l-argument ipotetiku li kieku l-fond ma kienx mikri lill-inkwilini preżenti dan seta' jinkera b'kirja ogħla, l-esponent jista' ukoll jagħmel argument ipotetiku li kieku l-fond ġie ritornat lill-antekawża tal-appellanti, dan seta' ġie mibjugħ għal prezz irriżorju meta kkumparat mal-valur tal-fond kif inhu llum il-ġurnata

»Fi kwalunkwe każ, *dato ma non concesso*, jekk din l-onorabbli qorti tħoss li għandu jingħata kumpens sa mill-1993, il-komputazzjoni ta' tali kumpens għandu jinkludi diversi fatturi, fosthom it-tkaxkir tas-saqajn sabiex ġiet istitwita din l-azzjoni, il-perjodu meta tassew l-isproporzjon fil-kera beda jinħass, l-għan leġittimu tal-liġi, u fuq kollox, li tkun imnaqqsa mill-kumpens finali l-kera perċepita tul is-snin.

»Għal dawn ir-raġunijiet l-aggravju tal-appellanti mhuwiex mistħoqq u għandu jkun miċħud.«

10. Fl-appell inċidentali mbagħad l-Avukat tal-Istat igħid illi l-kumpens mogħti mill-ewwel qorti għandu jitnaqqas b'daqskemm irċevew kera l-atturi fiż-żmien relevanti. Ifisser l-aggravju hekk:

»L-[atturi] ngħataw € 25,600 f'kumpens għall-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom.

»L-esponent jemmen li l-kumpens pekunjarju ta' € 21,100 fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ kien kemmxejn għoli, speċjalment meta jidher li l-ewwel onorabbli qorti ma naqqsitx il-kera perċepita mill-[atturi] bejn is-snin 2011 sal-preżentata tar-rikors (Ġunju 2019).

»L-ewwel onorabbli qorti qieset li l-kumpens pekunjarju għandu jkun 50% tal-qligħ previst li setgħu jaqilgħu ipotetikament l-[atturi] mis-sena 2011 sal-preżentata ta' dan il-każ (Ġunju 2019).

»Jekk wieħed japplika l-insenjamenti tal-Qorti Ewropea <u>f'Cauchi *v.* Malta</u> tal-25 ta' Marzu 2021, liema tagħlim jidher li se jibda jkun użat bħala l-kumpass għal għoti ta' kumpens f'kawżi bħal dawn, l-ewwel onorabbli qorti kellha tnaqqas ukoll il-kera li tħallset lis-sidien bejn l-2011 u Ġunju, 2019.

»… … …

»Dan ifisser li jekk il-kera perċepita mill-appellati inċidentali bejn l-2011 sal-preżentata tar-rikors (Ġunju 2019) kienet tammonta għal € 7,919.79 (€ 931.74 fis-sena × 8.5 snin), l-esponent jifhem li dan l-ammont kellu jitnaqqas ulterjorment mis-somma ta' € 21,100 li tirrapreżenta 50% tal-qligħ previst li seta' ipotetikament ikun perċepit. Dan it-tnaqqis ta' 50% huwa perfettament *in linea* wkoll mal-insenjament ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u>, liema tnaqqis jinkludi 30% għal-għan leġittimu tal-liġi, u 20% għall-fatt li l-[atturi] mhux neċessarjament kienu se jikru dejjem il-proprjetà in kwistjoni.

»Ma' dawn ir-raġunijiet, l-esponent iżid ukoll, anke jekk din l-onorabbli qorti tagħżel li tiskartahom, li l-valutazzjoni tal-perit tista' tvarja b'madwar 15%, u anke l-introduzzjoni tal-emendi permezz tal-Att XXIV tal-2021 illum il-ġurnata jagħtu rimedju adekwat sabiex is-sidien jgħollu l-kera, u saħansitra jieħdu lura l-post jekk jintwera li l-inkwilini ma jimmeritawx il-protezzjoni tal-liġi.

»Għalhekk, fuq l-insenjament ta' Cauchi *v.* Malta biss, il-kumpens pekunjarju kellu fil-verità jkun ta' mhux aktar minn € 13,180.21.

»Dan ifisser li l-ammont komplessiv tal-kumpens mogħti mill-ewwel onorabbli qorti inkluż danni pekunjarji u non-pekunjarji ma kellux jiżboq is-€ 17,680.21.

»Għaldaqstant, l-esponent filwaqt illi jirreferi għall-atti kollha tal-kawża, qiegħed fl-ewwel lok jitlob lil din l-onorabbli qorti sabiex tiċħad l-appell imressaq mill-appellanti, u fit-tieni lok qiegħed jitlob lil din l-onorabbli Qorti Kostituzzjonali sabiex tilqa' dan l-appell inċidentali u tirriforma b'hekk is-sentenza mogħtija fis-27 ta' Mejju 2021 fil-kawża fl-ismijiet premessi billi takkorda kumpens fl-ammont ta' € 17,680.21 jew ammont inferjuri mill-kumpens li akkordat l-ewwel onorabbli qorti, bl-ispejjeż marbuta ma' dan l-appell jitħallsu mill-familja Buttigieg.«

11. L-atturi ma humiex qegħdin jilmentaw dwar id-danni morali likwidati mill-ewwel qorti iżda qegħdin jilmentaw dwar il-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji għax igħidu li dawn kellhom jiġu likwidati mill-ewwel darba li ġġedded il-kiri u mhux minn meta saru sidien tal-proprjetà b'wirt.

12. Ladarba l-atturi wirtu l-jeddijiet kollha tal-awturi tagħhom ħlief dawk strettament personali, u komplew il-personalità tagħhom, għandhom raġun l-atturi jgħidu illi wirtu wkoll il-jedd tal-awturi tagħhom għal kumpens għall-ksur tal-jeddijiet tagħhom bħala sidien, kif imfisser minn din il-qorti fis-sentenza ta' Sammut *v.* Dimech ċitata mill-atturi. Madankollu, f'dan il-każ tallum hemm fatturi oħra relevanti li għandhom ukoll jitqiesu.

13. L-awturi tal-atturi daħlu liberament fil-ftehim ta' kiri fl-1992, u mhux għax kienu mġiegħla, per eżempju, bit-tehdida ta' rekwiżizzjoni. Jekk krew il-fond għal tliet mitt lira (Lm 300) – li llum jiġu bejn wieħed u ieħor sitt mija u disgħa u disgħin euro (€ 699) – fis-sena meta l-valur lokatizju dak iż-żmien kif stmat mill-perit

maħtur mill-qorti kien ta' elf, disa' mija u wieħed u tmenin euro (€ 1,981) fis-sena, ma jistgħux issa jitfgħu l-ħtija fuq l-istat u jippretendu li jpatti l-istat għall-ftehim ħażin li għamlu. Tassew illi l-liġi imponiet fuqhom l-obbligu ta' rilok-azzjoni u għalhekk baqgħu marbuta b'dak il-kera għal żmien aktar milli xtaqu, iżda għall-inqas għall-ewwel snin tal-kiri ma jistgħux jilmentaw jekk il-kera kien miftiehem minnhom stess. Il-ksur tal-jedd tal-awturi tal-atturi u, illum, tal-atturi, ġej mill-fatt illi l-kiri baqa' jiġġedded sena wara sena wara li għaddew numru ta' snin, iżda ma jistgħux igħidu illi mill-bidunett bdew iġarrbu ksur bil-ħlas lilhom ta' kera miftiehem minnhom stess mal-kerrej.

14. Il-qorti tqis illi kiri għal skopijiet ta' residenza ordinarja, bħal ma jidher li kien il-kiri tallum, mhux sejjer normalment ikun għal anqas minn ħames snin, u għalhekk il-kumpens għal danni pekunjarji dovut lill-atturi għandu jitqies li jagħmel tajjeb għal sproporzjon fil-kera bejn is-snin 1997 u l-2019.

15. Meqjus il-kera xieraq kif likwidat mill-perit u l-kera li l-atturi daħħlu, jew setgħu jdaħħlu, bis-saħħa tal-liġi kif kienet fiż-żmien relevanti – li, kif sewwa igħid l-Avukat tal-Istat fl-appell inċidentali, għandhom jitnaqqsu mid-danni pekunjarji – id-differenza tiġi disgħa u sittin elf, sitt mija u tnejn u tletin euro (€ 69,632) kif jidher fl-iskeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha.

16. Meqjusa mbagħad il-fatturi kif imfissra mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-każ ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u>[1], għandu jsir tnaqqas ta' tletin fil-mija (30%) u tnaqqis ulterjuri ta' għoxrin fil-mija (20%) biex jifdal bilanċ ta' tmienja u tletin elf, disa' mija u erbgħa u disgħin euro (€38,994), kif imfisser ukoll fl-iskeda A.

---
[1] Rik. 14013/19, 25 ta' Marzu 2021.

17. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tiddisponi kemm mill-appell tal-atturi u kemm minn dak tal-Avukat tal-Istat billi tirriforma s-sentenza appellata: tħassarha fejn illikwidat kumpens ta' wieħed u għoxrin elf u mitt euro (€ 21,100) bħala danni pekunarji u, minflok, tillikwida d-danni pekunjarji fis-somma ta' tmienja u tletin elf, disa' mija u erbgħa u disgħin euro (€38,994) li, flimkien ma' erbat elef u ħames mitt euro (€4,500) danni morali jġibu b'kollox tlieta u erbgħin elf, erba' mija u erbgħa u disgħin euro (€43,494); tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

18. Għalhekk tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas tlieta u erbgħin elf, erba' mija u erbgħa u disgħin euro (€43,494) b'titolu ta' danni pekunjarji u danni morali għall-ksur tal-jeddijiet tal-atturi.

19. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati kif deċiż fis-sentenza appellata; dawk tal-appell tal-atturi jħallashom l-Avukat tal-Istat; dawk tal-appell tal-Avukat tal-Istat jibqgħu bla taxxa.

Mark Chetcuti President	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr

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

Skeda A

Sena	kera xieraq	kera kontrollat	indiċi ta' inflazzjoni
1997	1,981.00	699.00	567.08
1998	2,520.00	699.00	
1999	2,520.00	699.00	
2000	2,520.00	699.00	
2001	2,520.00	699.00	
2002	2,520.00	699.00	
2003	3,000.00	699.00	
2004	3,000.00	699.00	
2005	3,000.00	699.00	
2006	3,000.00	699.00	
2007	3,000.00	699.00	
2008	4,200.00	699.00	
2009	4,200.00	699.00	
2010	4,200.00	949.21	770.07
2011	4,200.00	949.21	
2012	4,200.00	949.21	
2013	4,400.00	1,012.41	821.34
2014	4,400.00	1,012.41	
2015	4,400.00	1,012.41	
2016	4,400.00	1,033.30	838.29
2017	4,400.00	1,033.30	
2018	7,800.00	1,033.30	
2019	8,400.00	1,076.99	873.73
	88,781.00	19,148.75	
Differenza		69,632.25	
	-30%	48,742.57	
	-20%	38,994.06	
		4,500.00	
		43,494.06	