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' Marzu, 2022.

Numru 5

Rikors numru 91/19/1 FDP

Carmelina Bugeja

v.

1. **Nazzareno Spiteri, u *ai termini* tal-Artikolu 807 *et seq* tal-Kodiċi Ċivili, l-Atti ġew trasfużi f'isem martu Maria Spiteri u wliedu Dylan Spiteri u Anthea Spiteri;**
2. **Maria Spiteri;**
3. **Avukat Ġenerali, li kien sostitwit *Ope Legis* bl-Avukat tal-Istat, b'effett tal-Kap. 603 tal-Liġijiet ta' Malta, u tal-Avviż Legali 329 tal-2019**

1. L-attriċi hija l-proprjetarja ta' fond li jinsab f'Ħal Luqa. Din il-proprjeta` kienet tappartjeni lil omm l-attriċi, Andreana Azzopardi, li mietet f'Ottubru 1977, u l-wirt tagħha ddevolva b'testment lill-erba' wliedha, inkluż l-attriċi. Permezz ta' kuntratt tat-3 ta' Mejju 1983 it-tlett ulied l-oħra ta' Andreana Azzopardi assenjaw sehemhom lill-attriċi, li saret l-unika

proprjetarja ta' dan il-fond. Il-fond in kwistjoni ilu mikri lill-konjuġi Spiteri għal ċirka ħamsin sena, li llum-il ġurnata jħallsu s-somma ta' €308.40 fis-sena bħala kera. L-attriċi tilmenta li l-protezzjoni mogħtija lill-inwkilini bis-saħħa tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija nġusta u ma toħloqx bilanċ ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin, u li l-Att X tal-2009 ma ndirizzax suffiċjentement din in-nuqqas ta' proporzjonalita`.

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lill-ewwel Qorti sabiex:

> "(i) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni lill-intimati Nazzareno u Maria Spiteri għall-fond 160, Triq il-Karmni, Ħal-Luqa, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż l-iżgumbrament tal-intimati Spiteri mill-fond de quo.
>
> (ii) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat Ġenerali huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> (iii) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini ta' l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropeja.
>
> (iv) Tikkundanna lill-intimat Avukat Ġenerali jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini ta' l-Artikolu 41 talKonvenzjoni Ewropeja.

Bl-ispejjeż kollha, kompriżi dawk ta' l-ittra uffiċjali 1798/2019 tas-16 ta' Mejju 2019 li kopja tagħha qed tiġi hawn annessa u mmarkata bħala "Dokument D" u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni"

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* illi għandu jiġi preżentat il-kuntratt tal-kera mertu ta' dan il-każ, li l-attriċi għandha ġġib prova tat-titolu li għandha fuq il-fond mertu ta' dawn il-proċeduri, li l-attriċi hija marbuta b'dak li għamlu l-predeċessuri tagħha, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli bis-saħħa tal-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni mhuwiex applikabbli għaliex dan mhuwiex każ ta' teħid forzuz, li l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-inkwilini fuq bażi legali, li l-Istat igawdi minn marġini ta' diskrezzjoni wiesgħa sabiex jikkontrolla jew jieħu proprjeta` fl-interess kollettiv, li l-Qorti m'għandhiex il-funzjoni leġiżlattiva li tiffissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi li tirregola l-kera, li bid-dħul tal-emendi tal-2009 fil-Kodiċi Ċivili l-kera togħla kull tlett snin b'mod proporzjonali, li ma jistax isir paragun mal-valur lokatizzju ta' proprjeta` fuq is-suq ħieles iżda għandu jsir eżami tal-liġi fil-qafas aktar wiesgħa tar-realta ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali, li m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex ma seħħ l-ebda trattament diskriminatorju, u li jekk il-Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur ta' drittijiet fondamentali dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mill-attriċi.

4. Il-konvenuti Spiteri eċċepew, *inter alia,* in-nuqqas ta' kompetenza *ratione materiae* tal-Qorti biex tiddetermina t-talba attriċi għall-

iżgumbrament tagħhom, li l-attriċi ma eżawritx ir-rimedji ordinarji disponibbli għaliha, li l-attriċi m'għandhiex l-interess ġuridiku rikjest biex tippromwovi din l-azzjoni għaliex hija kienet volontarjament għażlet li tikri dan il-fond lil Nazzareno Spiteri meta l-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini kienet diġa` fis-seħħ u għaliex qatt ma kkontestat l-ammont ta' kera offrut lilha minnhom jew talbet żidiet, li huma mhumiex leġittimi kontradditturi f'dawn il-proċeduri, li mhux minnu li l-protezzjoni mogħtija mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex ġusta jew toħloq żbilanċ ta' proporzjonalita` bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, li ma seħħet l-ebda diskriminazzjoni kontra l-attriċi għaliex huma dejjem wettqu l-obbligi kontrattwali u legali kollha fil-konfront tagħha, li m'hemm l-ebda raġuni legali sabiex il-Qorti tordna l-iżgumbrament tagħhom mill-fond u li anke huma għandhom dritt għall-protezzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom.

5. Bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tat-2 ta' Diċembru 2021 ġie deċiz hekk:

> "Il-Qorti,
>
> Wara illi rat l-atti kollha proċesswali kollha ppreżentati quddiemha;
>
> Wara illi rat is-sottomissjonijiet tal-abbli difensur tar-rikorrenti, u tal-intimat Avukat tal-Istat;
>
> Tgħaddi biex taqta' u tiddeċiedi l-vertenza odjerna billi:
>
> Tilqa' t-tmien u t-tnax-il eċċezzjoni tal-intimati Spiteri. Tiċħad ir-rimanenti eċċezzjonijiet kollha tal-intimati Spiteri.

Tiċħad limitatament it-tielet eċċezzjoni preliminari tal-Avukat tal-Istat, rigwardanti l-prova tat-titolu.

Tilqa' l-ħames, is-sitt u d-dsatax-il eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat. Tiċħad l-eċċezzjonijiet l-oħra kollha fil-mertu ta' l-Avukat tal-Istat.

Tilqa' l-Ewwel Talba tar-rikorrenti limitatament, kif ġej billi:

Tiddikjara illi fil-konfront tar-rikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta, u l-Att X tal-2009, u l-operazzjonijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond 160, Triq il-Karmnu Luqa lill-intimati Spiteri, u dan bi vjolazzjoni abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) iżda tiċħad it-talba għar-rigward tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea għar-raġunijiet spjegati.

Tiddikjara illi kwalsiasi wild naturali jew legali u membri tal-familja ta' l-intimati Spiteri ma għandhomx aktar dritt jibbenefikaw mill-protezzjoni lilhom mogħtija a tenur tal-Kap 69 fl-eventwalita` tal-mewt ta' l-intimati Spiteri.

Tiċħad it-talba għall-iżgumbrament tal-intimati Spiteri mill-fond de quo.

Tilqa' limitatament it-Tieni Talba u għalhekk:

Tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli biex iħallas kumpens hawn taħt indikat, talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dak tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta` in kwistjoni, mhux abbażi tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, lanqas abbażi tal-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, lanqas ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' t-Tielet Talba kif ġej:

Tillikwida l-ammont ta' tmienja u erbgħin elf, mitejn sebgħa u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€48,257.50) bħala danni pekunarji u sittax-il elf euro (€16,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u sittin elf, mitejn sebgħa u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€ 64,257.50) mħux abbażi tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, lanqas ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

Tilqa' r-raba' Talba kif ġej:

> Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammont ta' tmienja u erbgħin elf, mitejn, sebgħa u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€48,257.50) bħala danni pekunarji u sittax-il elf Euro (€16,000) bħala danni non-pekunarji li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u sittin elf, mitejn, sebgħa u 37 tal-Kostituzzjoni u lanqas abbażi tal-artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea, lanqas ai termini tal-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea, iżda abbażi tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.
>
> L-ispejjeż għall-proċeduri odjerni, kif ukoll l-ispejjeż tal-intimati Spiteri, bl-ispejjeż kompriżi tal-ittra uffiċjali 1798/2019 tas-16 ta' Mejju 2019, għandhom ikunu kollha a kariku tal-Avukat tal-Istat."

6. L-Avukat tal-Istat preżenta r-rikors tal-appell tiegħu fis-6 ta' Diċembru 2021 permezz ta' liema talab lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tnaqqas sostanzjalment il-kumpens mogħti mill-ewwel Qorti, tvarja l-allokazzjoni tal-ispejjeż tal-proċeduri u tikkonferma s-sentenza appellata fil-kumplament, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellata.

7. Il-konvenuti Spiteri preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fis-27 ta' Diċembru 2021 permezz ta' liema ssottomettew li qed jirrimettu ruħhom għad-deċiżjoni ta' din il-Qorti, basta li l-ebda parti mill-ispejjeż ma jiġu allokati lilhom.

8. L-attriċi preżentat ir-risposta tal-appell tagħha fil-5 ta' Jannar 2022 permezz ta' liema ssottomettiet li s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata u peress li l-appell tal-Avukat tal-Istat huwa frivolu u vessatorju, l-Avukat tal-Istat għandu jiġi kkundannat iħallas spejjeż doppji.

Ikkonsidrat;

9. Dan l-appell huwa biss dwar il-kumpens akkordat mill-ewwel Qorti u l-kap tal-ispejjeż. L-Avukat tal-Istat jilmenta li l-ewwel Qorti akkordat kumpens eċċessiv favur l-attriċi, f'somma ta' €48,257.50 bħala danni pekunarji u €16,000 bħala danni morali. Fir-rigward tal-kumpens pekunarju jargumenta li s-somma akkordata hija eċċessiva l-ewwelnett għaliex l-ewwel Qorti ma naqqsitx il-kera perċepita bejn l-1987 sal-preżentata tar-rikors, u ċioe` Ġunju 2019. Iżid illi l-kumpens pekunarju ġeneralment akkordat fil-ġurisprudenza jkun aktar qrib tat-30%-35% milli lejn il-50% tal-valur stabbilit mill-Perit Tekniku. Jgħid ukoll li għandu jitnaqqas ukoll ir-rigal li kien ġie mħallas mill-inkwilini fl-ammont ta' Lm300, ekwivalenti għal €698.81 peress li l-attriċi ma kellhiex dritt li tirċievi din is-somma. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju jargumenta illi s-somma ta' €16,000 akkordata mill-Qorti hija kemmxejn għolja meta kkumparata mal-quantum ta' danni non-pekunarji ġeneralment mogħti f'sentenzi oħrajn u għalhekk għandha tiġi ridotta.

10. Dwar il-kap tal-ispejjeż l-Avukat tal-Istat jilmenta li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta ordnat li l-ispejjeż kollha għandhom jitħallsu minnu, ġaladarba l-ewwel Qorti laqgħet tlieta mill-eċċezzjonijiet tiegħu u sabet li

ma kienx hemm ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea.

11. L-appellata tirribatti illi skont ir-relazzjoni tal-Perit Tekniku Marielouise Caruana Galea jirriżulta li bejn l-1987 u l-2019 ir-rendita lokatizzju ta' dan il-fond fuq is-suq liberu kienet tkun ta' €125,630, u għalhekk hija għandha dritt li tirċievi din is-somma kollha a bażi tal-prinċipju ta' *restitutio in integrum.* Targumenta li fi kwalunkwe każ minn studju tal-ġurisprudenza jirriżulta li ġeneralment jingħata kumpens f'ammont ta' 52.72% tat-telf li jkun ġie soffert mis-sid tal-proprjeta`, u għalhekk aktar minn dak akkordat mill-ewwel Qorti. Iżżid li dan huwa oltre d-danni morali, u l-imgħax tat-8% li għandu jiġi mħallas mill-Avukat tal-Istat mid-data tal-preżentata tal-kawża sad-data tal-pagament effettiv. Iżżid li m'hemm l-ebda raġuni għalfejn għandu jitnaqqas il-kumpens non-pekunarju akkordat mill-ewwel Qorti, għaliex il-passivita` tagħha u/jew tal-awturi tagħha mhijiex fattur relevanti fil-fissazzjoni tal-kumpens.

12. L-ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet:

> "Danni Pekunarji
>
> 125. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:
>
> Rigward il-quantum tal-kumpens stabbilit mill-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva fl-ewwel lok li kull każ għandu jiġi trattat hu deċiż fuq il-

fattispecie tiegħu. Barra minn hekk, jekk il-Qorti Ewropea ħasset li f'ċerti każijiet kellha tagħti kumpens f'ammont inferjuri għal dak li ngħata lir-rikorrenti mill-ewwel Qorti, ma jfissirx li allura il-Qrati Maltin tilfu l-awtonomija tagħhom b'mod li bilfors kumpens li jingħata jkun f'ammont viċin dak li tagħti il-Qorti Ewropea. Fil-każ odjern l-ewwel Qorti ħadet in konsiderazzjoni il-fatturi kollha li jimmilitaw kemm favur kif ukoll kontra ir-rikorrenti u deherilha li l-kumpens xieraq li għandha tagħti f'dan il-każ ikun fl-ammont ta' ħamsa u għoxrin elf euro (EUR 25,000). Hija ikkunsidrat id-dewmien da parti tar-rikorrenti li jieħdu il-proċeduri opportuni, il-valur tal-immobli, iż-żmien tat-twil li r-rikorrenti ilhom privati mill-godiment tal-propjeta tagħhom mingħajr ma ngħata ebda kumpens, l-istat tal-fond u l-eżistenza tal-fattur tal-interess pubbliku. Ma dawn għandu jiġi senjalat il-fatt li qabel l-ispossessament tal-propjeta tagħhom ir-rikorrenti kellhom permess mill-bord kompetenti sabiex jiżviluppaw il-fond".

Issa għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjoni tad-drittijiet fundamentali ma jekwiparax neċessarjament ma' likwidazzjoni ta' danni ċivili attwali sofferti, ma' jfissirx li d-danni materjali għandhom jiġu injorati għall-finijiet tal-eżerċizzju odjern. Il-Qorti trid tqis il-fatturi kollha rilevanti għal-każ odjern sabiex tasal għad-determinazzjoni tal-quantum. Dawn huma (1) it-tul taż-żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni ikkunsidrat ukoll fid-dawl tat-tul taż-żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet Kostituzzjonali tagħhom: (2) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, ikkunsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (3) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti, ikkunsidrat ukoll l-ispejjeż sostanzjali li jagħmlu l-intimati Tabone sabiex jirrendu il-fond abitabbli u (4) l-ordni li se tagħti din il-Qorti dwar l-eżenzjoni f'dan il-każ mill-effetti legali ta' l-Artikolu 5 tal-Kap 158."

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

127. Il-Qorti kif ippreseduta, temmen li huwa fl-aħjar interess tal-ġustizzja u tal-partijiet kollha li jkun hemm regola ċara u sempliċi li abbażi tagħha wara li tkun qieset li l-elementi kollha fuq ġia imsemmija lkoll jirriżultaw, 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 irrikorrenti ġew imċaħħda mill-proprjeta`.

128. Il-Qorti tqis li tali ċarezza u sempliċita` 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-Qorti bdew jiffaċjaw reċentement.

129. Jirriżulta mill-assjem tal-provi, li l-fond in kwistjoni kien akkwistat oriġinarjament mill-wirt ta' omm ir-rikorrenti illum defunta, fejn il-wirt tad-defunta Andreana Azzoprdi kien iddevolva b'testment fl-atti tan-nutar Joseph Agius, fejn il-wirt kien tħalla lill-erba' ulied tagħha, Joseph, Andrew, Agnes u Carmelina Bugeja, aħwa Azzopardi.

130. Sussegwentement, fil-każ in eżami, b'kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Dottor Anthony Attard tat-3 ta' Mejju 1983, eżebit fl-atti bħala Dok A, u dan kif sussegwentement emendat b'att korrettorju tat-18 ta' April 1985, fl-atti tal-istess Nutar Attard, li huwa eżebit bħala Dok B, il-fond in kwistjoni kien ġie assenjat lir-rikorrenti.

131. Madankollu, stante li ġie stabbilit li l-leżjoni sofferta mir-rikorrenti tqieset abbażi tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol, il-Qorti tqis li kwalsiasi kumpens li għandu jingħata lir-rikorrenti bħala sid tal-fond mertu tal-kawża odjerna, tista' biss tingħata mis-sena 1987 'il quddiem, ossija mid-dħul fis-seħħ tal-ewwel Artikolu tal-Ewwel Protocol (Kap 319 tal-Liġijiet ta' Malta) permezz tal-Att XIV tal-1987.

132. Jirriżulta, kif tajjeb sottomess fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, li l-kalkolazzjonijiet dwar kumpens fis-sottomissjonijiet tar-rikorrenti, huma erronji, għalkemm jibdew ukoll mis-sena 1987. Referibbilment għall-kumpens, fis-sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat, ġie rilevat, li r-rikorrenti ma ġabitx prova tat-telfien ta' kera, u lanqas prova li kien hemm min kien lest iħallas ammonti ta' valuri lokatizzji, kif imsemmija mill-Perit. Din il-Qorti ma taqbilx ma' din issottomissjoni tal-Avukat tal-Istat. Il-ħatra ta' perit f'din ix-xorta ta' kawżi hija intiża proprja sabiex jiġi stabbilit il-valur lokatizzju matul is-snin.

133. Jirriżulta mir-rapport tal-Perit Tekniku tal-Qorti u il-valuri minnha stabbiliti u indikati f'paragrafu 25 aktar 'il fuq, illi bejn is-sena 1987 sa Awissu 2019, Fis-sena 1987 € 1,118 Fis-sena 1992 € 1,590 Fis-sena 1997 € 2,205 Fis-sena 2002 € 2,795 Fis-sena 2007 € 4,193 Fis-sena 2012 € 4,300 Fis-sena 2017 € 5,805 Fis-sena 2019 € 7,800

134. Ikkunsidrat li s-sena 1987 tiġi kkunsidrata fl-intier tagħħa, il-qliegħ previst li setgħet tipperċepixxi ipotetikament ir-rikorrenti sal-preżentata ta' dan il-każ f'Ġunju 2019, kien jammonta għal sitta u disgħin elf, ħames mija u ħmistax ilEuro (€96,515).

135. Jirriżulta għalhekk li applikat ir-regola fuq imsemmija, ossija li l-Gvern għandu jagħmel tajjeb in linea ta' danni għall-ammont ta' nofs il-qliegħ li seta' jiġi rikavat, il-kumpens għandu jkun ta' tmienja u erbgħin elf, mitejn u sebgħa u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€48,257.50) li huwa għal kull sena mill-1987 sas-sena 2019, illi fiha tali leżjoni kienet ċarament ikkawżata fil-konfront tarrikorrenti bħala sid tal-fond sas-sena tal-preżentata tal-kawża odjerna.

136. 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 il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq.

Danni Non-pekunarji

137. Din il-Qorti tagħmel referenza wkoll għall-każ Henry Deguara Caruana Gatto vs 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.

138. Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tevalwa d-danni nonpekunarji fl-ammont ta' €500 għal kull sena li r-rikorrenti sofriet ksur tad-drittijiet fundamentali. Tenut kont li l-kumpens beda jingħata mill-1987, sad-data tal-preżentata tal-kawża fl-2019 għaddew tnejn u tletin sena, għalhekk il-kumpens għandu jkun ta' sittax-il elf Euro (€16,000).

39. Tenut kont tal-fatt, li mill-1987, ir-rikorrenti kienet spussessata mill-proprjeta` tagħha mingħajr ebda kumpens, il-Qorti tqis illi l-kumpens li r-rikorrenti għandha tingħata għan-nuqqas fil-konfront tagħha għandu jkun ekwivalenti għal tmienja u erbgħin elf, mitejn, sebgħa u ħamsin euro u ħamsin ċenteżmu (€48,257.50) bħala danni pekunarji u sittax-il elf Euro (€16,000) bħala danni non-pekunarji, li flimkien jagħmlu total ta' erbgħa u sittin elf, mitejn, sebgħa u ħamsin Euro u ħamsin ċenteżmu (€ 64,257.50)."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Il-Qorti tibda billi tirrileva li hu żbaljat l-argument tal-attriċi li hija dovuta s-somma sħiħa ta' telf soffert minnha a bażi tal-prinċipju ta' *restitutio in integrum.* Huwa assodat fil-ġurisprudenza li fejn interferenza fid-dritt tat-tgawdija tal-possedimenti tkun saret fl-interess ġenerali, u partikolarment għal skopijiet ta' akkomodazzjoni soċjali bil-għan li jiġi assigurat li kull persuna jkollha saqaf fuq rasha, il-kumpens dovut lis-

sidien tal-proprjeta` m'hemmx bżonn li jkun ugwali għall-kera li kieku kienu jipperċepixxu fuq is-suq liberu. Peress li huwa paċifiku li dan kien l-iskop wara l-miżura li dwarha tilmenta l-attriċi, il-kumpens li għandu jkun dovut lill-attriċi ma jeħtieġx li jkun jekwivali għat-telf sħih li hija għamlet meta jiġi kkonsidrat id-dħul li kienet tgwadi li kieku l-proprjeta` tagħha kienet mikrija fuq is-suq liberu.

14. Fi kwalunkwe każ, is-somma ta' €125,630 pretiża mill-attriċi bħala *restitio in integrum* hija bbażata fuq kalkoli żbaljati, peress li mir-relazzjoni teknika jirriżulta li s-somma li kienet tkun dovuta lill-attriċi bejn l-1987 u Ġunju 2019 kienet tkun fl-ammont ta' €96,515, kif ġie sewwa kkalkolat mill-ewwel Qorti. Jidher illi l-attriċi erronjament immoltiplikat is-somma ta' €5,805 fuq medda ta' ħames snin, meta mill-perizija teknika jirriżulta li din kellha tiġi mmultiplikata fuq medda ta' sentejn, u ċioe` l-2017 u l-2018, u li għas-sena 2019 l-attriċi ħadmet fuq is-somma sħiħa ta' €7,800 minkejja li r-rikors promotur ġie ntavolat f'Ġunju u għalhekk l-ammont korrett għas-sena 2019 huwa ta' €3,900.

15. Fir-rigward tal-ilment tal-Avukat tal-Istat dwar il-komputazzjoni tal-kumpens magħmula mill-ewwel Qorti, il-Qorti tosserva li llum-il ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi l-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** (QEDB, 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in suċċint,

illi sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' ċirka 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien jirnexxilha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha mbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

16. F'dan il-każ jirriżulta li l-kera pagabbli lill-attriċi fuq is-suq liberu skont ir-relazzjoni teknika minn 1987, *ai termini* tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, sa Gunju 2019 u ċioe` d-data tal-preżentata tar-rikors promotur, kienet tkun fl-ammont ta' ċirka €96,515. Minn dan l-ammont għandu mbagħad isir tnaqqis ta' 30% kif spjegat, li jwassal għall-ammont ta' ċirka €67,561, u mbagħad tnaqqis ta' 20% li jwassal għall-ammont ta' ċirka €54,049. Minn dan l-ammont għandha mbagħad titnaqqas il-kera mħallsa mill-inkwilini matul dan il-perjodu, li jirriżulta li kienet fl-ammont ta' ċirka €9,052.[1]

17. Il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat li għandha titnaqqas is-somma ta' Lm300 imħallsa mill-inkwilini bħala rigal. Mill-affidavit ta'

[1] €5,673.60 għas-snin mill-1987 sal-2007 (ikkalkolat fuq €283.68 fis-sena, peress li mill-ktieb tal-kera jirriżulta li kienet qed titħallas is-somma ta' Lm120 fis-sena), €1,400 għas-snin mill-2008 sa 2012 (ikkalkolat fuq €280 fis-sena skont il-ktieb tal-kera), €299 għas-sena 2013, €300 fis-sena għas-snin 2014 u 2015, €308.40 fis-sena għas-snin 2016, 2017 u 2018 u €154.20 għas-sena 2019 (u ċioe` nofs is-somma ta' €308.40 peress li r-rikors promotur ġie ntavolat f'Ġunju).

Nazzareno Spiteri jirriżulta li din is-somma kienet tħallset minnu lil Andreana Azzopardi qabel iż-żwieg tiegħu ma' Maria Spiteri, liema żwieġ kien seħħ fl-1985. Andreana Azzopardi mietet fil-1977. Dan ifisser li din is-somma kienet tħallset qabel is-sena 1987 u għalhekk il-ħlas tagħha mhuwiex relevanti għall-finijiet ta' dawn il-proċeduri peress li sar qabel iż-żmien relevanti.

18. Fir-rigward tal-argument tal-attriċi li mal-kumpens pagabbli għandu wkoll jiżdied l-imgħax dekoribbli mill-preżentata tal-kawża sad-data tal-pagament effettiv il-Qorti tirrileva li l-ewwel Qorti ma ordnat li jiddekorri l-ebda imgħax u ġaladarba l-attriċi ma ressqet l-ebda appell dwar dan, din il-Qorti ma tistax tvarja s-sentenza appellata f'dan is-sens u tagħti aktar minn dak li ġie akkordat mill-ewwel Qorti. Fi kwalunkwe każ il-Qorti tqis li dan l-argument tal-attriċi huwa nfondat, għaliex l-ebda imgħax m'għandu jiddekorri fuq il-kumpens likwidat mill-Qorti sabiex jittieħed kont tal-fatt li s-sid kien ikollu jħallas taxxa fuq id-dħul magħmul minnu mill-kera kif indikata mill-Perit Tekniku.

19. Minn dan isegwi li l-ammont ta' kumpens pekunarju xieraq għandu jkun fl-ammont ta' €44,997 (erbgħa u erbgħin elf u disa' mija u sebgħa u disgħin ewro), u għaldaqstant l-Avukat tal-Istat għandu raġun li l-kumpens pekunarju likwidat mill-ewwel Qorti huwa eċċessiv.

20. Il-Qorti taqbel ukoll mal-Avukat tal-Istat li l-kumpens non-pekunarju likwidat mill-ewwel Qorti huwa eċċessiv. Huwa minnu li m'hemmx lok

għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passivita` tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll pero` għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. F'dan ir-rigward il-passivita` tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passivita` tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għazel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Inoltre l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx. Fid-dawl ta' dan il-Qorti tqis għalhekk li l-kumpens non-pekunarju dovut lill-attriċi għandu jkun fis-somma ta' €5,000 u mhux €16,000 kif likwidat mill-ewwel Qorti.

21. Għaldaqstant l-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa fondat u l-kumpens likwidat mill-ewwel Qorti qiegħed jitnaqqas għas-somma globali ta' disgħa u erbgħin elf, disa' mija u sebgħa u disgħin ewro (€49,997) rappreżentanti in kwantu għal erbgħa u erbgħin elf, disa' mija u sebgħa u disgħin ewro (€44,997) bħala danni pekunarju u in kwantu għal ħamest elef ewro (€5,000) bħala danni non-pekunarji.

22. Fir-rigward tal-aggravju tal-Avukat tal-Istat dwar il-kap tal-ispejjez, il-Qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat li l-ewwel Qorti kienet żbaljata meta allokat l-ispejjeż kollha tal-kawża lill-Avukat tal-Istat. Jirriżulta li l-ewwel Qorti laqgħet tlett eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u żewġ eċċezzjonijiet

tal-inkwilini Spiteri, filwaqt li ċaħdet it-talbiet attriċi għal sejbien ta' leżjoni tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 14 tal-Konvenzjoni Ewropea u ċaħdet ukoll it-talba attriċi għall-iżgumbrament tal-inkwilini. Għaldaqstant il-Qorti tqis li jkun aktar ġust li l-attriċi tiġi allokata 30% tal-ispejjeż tal-proċeduri in prim'istanza.

Deċide

Għal dawn il-motivi l-Qorti tiddeċiedi l-appell tal-Avukat tal-Istat billi tibdel s-sentenza appellata fis-sens li tnaqqas il-kumpens pekunarju għas-somma ta' erbgħa u erbgħin elf, disa' mija u sebgħa u disgħin ewro (€44,997) u l-kumpens non-pekunarju għas-somma ta' ħamest elef ewro (€5,000), filwaqt li l-ispejjeż tal-ewwel stadju jinqasmu in kwantu għal 70% a karigu tal-Avukat tal-Istat u 30% a karigu tal-attriċi. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell jitħallsu mill-attriċi, b'dan li l-inkwilin jagħmel tajjeb għall-ispejjeż tiegħu jekk hemm peress li l-appell kien jolqot biss il-likwidazzjoni tal-kumpens li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-attriċi.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm