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' Novembru, 2022.

Numru 13

Rikors numru 151/21/1 TA

Guido Paul Pace, Mario Pace, Jane Debono, Maria Luigia sive Marisa Pace

v.

Grace Micallef u l-Avukat tal-Istat

1. Fil-15 ta' Marzu 2021 ir-rikorrenti fetħu kawża fil-Qorti Ċivili li biha lmentaw li bl-applikazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u bl-Att X tal-2009, l-intimata inkwilina ngħatat dritt ta' rilokazzjoni indefinita għall-fond proprjeta` tagħhom bl-indirizz '*Pace, Flat 3, Triq Tal-Kubrit, Gżira*' għall-kera ferm inqas mill-valur lokatizju tal-fond. Sostnew li dan jikser id-drittijiet fundamentali tagħhom protett bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni

Ewropea. Għalhekk b'din il-kawża qegħdin jippretendu l-ħlas ta' kumpens.

2. B'sentenza li ngħatat fid-19 ta' Mejju 2022, l-Ewwel Qorti ddeċidiet li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea bl-applikazzjoni tal-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri (Kap. 69) u bl-Att X tal-2009, kif kienu japplikaw fiż-żmien li fetħu l-kawża. Għalhekk ikkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' €30,000 għall-perjodu bejn is-16 ta' Ġunju 2004 (meta mietet l-awtriċi fit-titolu tar-rikorrenti) sal-1 ta' Ġunju 2021, bl-imgħax mid-data tas-sentenza sal-eventwali ħlas u bl-ispejjeż kollha kontra l-Avukat tal-Istat.

3. Fit-23 ta' Mejju 2022 l-atturi appellaw rigward is-somma li llikwidat l-Ewwel Qorti bħala kumpens. Jilmentaw illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li l-kumpens mogħti jista' jiġi kkalkolat biss minn meta r-rikorrenti wirtu l-istess fond mill-wirt taz-zija Michelina Pace li mietet fis-16 ta' Ġunju 2004. Jinsistu li l-eredi daħlu fiż-żarbun tal-mejta u għalhekk il-kumpens dovut lilhom għandu jiġi kalkolat mis-sena 1987 sad-data li fiha fetħu l-kawża (15 ta' Marzu 2021), u dan skont is-sentenza mogħtija mill-Qorti Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem fl-ismijiet Cauchi v. Malta. Talbu għalhekk lil din il-Qorti:

> *"tirriforma s-sentenza mogħtija mill-Prim Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) fid-19 ta' Mejju 2022 fl-ismijiet premessi billi tiddikjara illi l-perjodu rilevanti meta l-appellanti setgħu jitolbu d-danni sofferti huwa anke fi żmien il-ħajja tal-mejta zijithom Michelina Pace, li mietet fis-16 ta' Ġunju 2004 u li l-wirt tagħha ddevolva ab intestato fuq ħutha Giovanna Mercieca, Carmelo Pace, Mary Gauci, Joseph Pace, Josephine Galea u Francesca Sammut, u li l-wirt tagħha ġie denunzjat lill-Kummissarju tat-Taxxi Interni skond dikjarazzjoni causa mortis tat-2 ta' Diċembru 2016 fl-atti tan-Nutar Dottor Reuben Casingena, ossija mill-1987 sal-preżentata tar-rikors odjern, u b' hekk u tillikwida d-dannu pekunarju fis-somma ta' €62,416 f'danni pekunarji, oltre danni non-pekunarji fis-somma ta' €15,000 globalment ammontanti għal €77,416.00c, jew somma oħra verjuri, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-intimat appellat Avukat tal-Istat, u bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament."*

4. L-Avukat tal-Istat min-naħa tiegħu wieġeb illi l-pretensjoni tar-rikorrenti hija mingħajr bażi għaliex: (i) ir-rikorrenti ma kinux il-werrieta universali ta' Michelina Pace, iżda milli jidher huma werrieta universali ta' missierhom, Carmelo Pace li kien wieħed mill-werrieta universali ta' Michelina Pace; u (ii) d-drittijiet fundamentali huma personali u ma jistgħux jiġu trasferiti.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

5. Il-<u>fatti</u> huma s-segwenti:

- Il-fond meritu tal-kawża, *'Pace, Flat 3, Triq tal-Kubrit, il-Gżira'* mhuwiex dekontrollat u ilu mikri lill-intimata u qabilha lill-mejta ġenituri tagħha għal dawn l-aħħar erbgħin sena bħala dar ta' abitazzjoni;

- Skont ir-rikorrenti l-kera pagabbli kienet oriġinarjament €139.90 fis-sena u bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' April 2010 il-kera żdiedet għal €279.60 fis-sena u wara għal €350 fis-sena, u li sidien il-kera dejjem aċċettaw mingħajr riżervi. L-intimata Micallef ippreżentat ktieb tal-kera[1] li jirreferi għall-appartament numru 4 tal-istess blokk, ukoll okkupat minnha u mniffed mal-appartament numru 3 li huwa l-meritu tal-kawża odjerna. Għall-appartament numru 4 jirriżulta li għall-anqas mis-sena 2003 kienet qed tħallas Lm100 kull sitt xhur (ekwivalenti għal €232.934 fis-sena) u mill-2013 bdiet tħallas €250 kull sitt xhur. Mill-2016 bdiet tħallas kera ta' €275 kull sitt xhur u dan sal-perjodu li kien jagħlaq fil-31 ta' Marzu 2020;

- Il-fond kien jappartjeni lil Michelina Pace li mietet intestata fis-16 ta' Ġunju 2004. Skont l-att *causa mortis* tat-2 ta' Diċembru 2016[2] wirtuha Joseph Pace (sehem ta' $^{1}/_{6}$); Nathalie Mc Harg nee Gauci (sehem ta' $^{1}/_{6}$); Carmelo Pace (sehem ta' $^{1}/_{6}$); Giovanna Mercieca (sehem ta' $^{1}/_{6}$); Frank Sammut (sehem ta' $^{1}/_{18}$); u Margaret Debono, Mary sive Mariella Soler, Emily Doyle, Yvonne Hunter u Lawrence Joseph Galea. Sehem dawn tal-aħħar ma

[1] Fol. 80 et seq
[2] Fol. 9 et seq

jirriżultax mill-kopja tal-*causa mortis* in atti billi mhijiex kompluta;

- Milli tista' tifhem il-Qorti Frank Sammut, Margaret Debono, Mary sive Mariella Soler huma aħwa u wirtu sehem ommhom Francesca Sammut nee Pace. Emily Doyle, Yvonne Hunter u Lawrence Joseph Galea huma wkoll aħwa u wirtu sehem ommhom Josephine Galea nee Pace. Skont ir-rikors li bih infetħet il-kawża, Francesca Sammut u Josephine Galea, it-tnejn imwielda Pace, kienu wkoll ħut id-*decujus.* Isegwi għalhekk li Frank Sammut, Margaret Debono, Mary sive Mariella Soler Dawn, Emily Doyle, Yvonne Hunter u Lawrence Joseph Galea wirtu sehem indiviż ta' $^{1}/_{18}$ kull wieħed;

- Permezz ta' kuntratt ta' rinunzja, korrezzjoni u diviżjoni tal-20 ta' Awwissu 2020, Frank Sammut irrinunzja għall-wirt[3]. Jinftiehem li sehmu ddevolva fuq ħutu Margaret Debono, Mary sive Mariella Soler. Permezz tal-istess att, il-fond *'Pace, Flat 3, Triq tal-Kubrit, il-Gżira'* ġie assenjat lir-rikorrenti, li huma l-werrieta ta' Carmelo Pace.

---

[3] Fol. 18 - 19

6. Il-Qorti tal-ewwel grad illikwidat il-kumpens għall-perjodu mis-16 ta' Ġunju 2004 sal-1 ta' Ġunju 2021. Il-konsiderazzjonijiet tagħha kienu sostanzjalment is-segwenti:

> *"Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika ...*
>
> *Fir-rigward tat-tieni parti tal-istess eċċezzjoni, jiġifieri dik pertinenti għal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti esprimiet ruħha diversi drabi kif ġej:*
>
> *Din il-Qorti hija konsapevoli tas-Sentenza* ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud*** *datata 27 ta' Jannar 2017 inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk: "Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment fl-intier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom."*
>
> *Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal din in eżami ikunu f'pożizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-preżenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.*
>
> *<u>F'dan ir-rigward din il-Qorti qed tieħu ukoll in konsiderazzjoni tal-qlubija tar-rikorrenti għall-awtriċi tagħhom. Altru kienu l-ulied u altru neputijiet, bħal ma huwa dan il-każ partikolari. Huwa dejjem</u>*

presumibbli, li l-ulied ikunu għexu tul ħajjithom mad-decuius u allura setgħu anke ibbenefikaw huma indirettament mill-introjtu tal-ġenituri tagħhom. Mhux hekk fil-każ tal-neputijiet tal-mejjet u dan għal raġunijiet ovvji. Di piu' li jingħata kumpens b'mod retroattiv irid jitqies fil-kuntest ta' jekk l-awturi ta' min jagħmel il-kawża ikunx qatt għaddielu minn moħħu dawk li jgħaddilhom dawk li jirtuhom. Di pju, anke jekk ikun il-każ irid jittieħed kont jekk dak li kien jinkassa l-awtur tagħhom kienx probabbilment jikkonsma f'ħajtu il-flejjes li jirċievi mill-kera, li wara kollox huma res fungibilis , jew jekk dak il-kapital inkassat kienx jibqa' fil-patrimonju tiegħu wara mewtu. Jekk f'każ ta' danni permanenti, li hija ħaġa gravi, dejjem ħadna kont taċ-ċirkostanzi svarjati tal-ħajja, mela kemm aktar għandna nieħdu kont ta' dan f'Kawżi ta' din ix-xorta.

F'dawn il-Kawżi, is-suċċessuri għandhom jiftakru, ikun xi tkun il-likwidazzjoni tal-Perit mqabbad minn din il-Qorti biex jistabilixxi l-prezz tas-suq li dawn il-proċeduri ma humiex kawżi ċivili għad-danni. Dawn il-Qrati persistentement sostnew li l-kumpens li jista` jingħata fi proċediment ta` natura kostituzzjonali mhuwiex ekwivalenti għal danni ċivili li jiġu likwidati mill-qrati ordinarji (ara : ***Sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Philip Grech pro et noe -vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et deċiża fis-17 ta` Diċembru 2010; Victor Gatt et -vs- Avukat Generali et deċiża fil-5 ta` Lulju 2011; u Ian Peter Ellis et -vs- Avukat Generali et deċiża fl-24 ta` Gunju 2016).*** *Dan kollu qiegħed in aġġiunta ma' dan li ser jingħad aktar 'l isfel dwar il-mod kif għandu jkun kkalkolat il-kumpens dovut.*

Din il-Qorti kienet sfilzat l-ewwel Affidavit preżentat mir-rikorrenti ta' Guido Pace u Jane Debono permezz ta' digriet tal-20 ta' Mejju 2021 stante li skont din il-Qorti ma hu xejn proċeduralment korrett li żewġ xhieda jgħidu eżattament l-istess ħaġa. Affidavit għandu jkun spontanju u għandu dejjem isegwi ir-regoli ċari tal-proċedura daqs li kieku min għamlu jkun xehed viva voce quddiem din il-Qorti.

Il-Qorti ddejqet tara affidavits suspettosament pre-fabbrikati, fejn f'kull kawża kważi dejjem ikunu l-istess u jekk mhux ukoll tintuża terminoloġija legali, b'referenza għall-liġijiet, prinċipji legali u jekk ma tridx, mhux l-ewwel darba b'referenza anke għal Sentenzi kemm ta' dawn il-Qrati u kif ukoll dawk ta' Strasburgu. Din il-Qorti qed tagħmilha ċara, li jekk jibqgħu jsiru dawn ix-xorta ta' affidavits u ssib li xhud ma jkunx jaf x'ħalef ser tibda tieħu dawk il-passi kollha opportuni skont il-liġi!

Jirriżulta mid-dikjarazzjoni Causa Mortis a' fol 9 li l-awtriċi tar-Rikorrenti, jiġifieri zijiethom Michelina Pace, mietet fis-16 ta' Ġunju 2004. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni min-naħa tagħha, bħal ma per eżempju ma aċċettatx kera jew għamlet xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħha. L-anqas ma

jirriżulta li meta saret il-kirja kienet mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhiex għażla.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' limitatament it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-istat billi tordna li l-kumpens rimedjali għal leżjoni mġarrba mir-Rikorrenti għandha tibda titqies mid-data li fiha l-fond ippervjena għand ir-Rikorrenti, jiġifieri mis-16 ta' Ġunju 2004. Pero' l-anqas ma jfisser li l-ammont kollu li qed jippretendu ir-rikorrenti bil-fors ser jingħata.

...

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens <u>mis-16 ta' Ġunju 2004 sal-1 ta' Ġunju 2021</u>. Kif ġia ingħad, wara dik id-data, r-rimedju fir-rigward ta' persuna li tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni abbażi ta' kirja li tkun bdiet qabel l-1 ta' Ġunju 1995 b'applikazzjoni tal-Kap. 69 huwa dak disponibbli fl-artikolu 4A tal-istess Kap. 69, introdott bl-Att XXIV tas-sena 2021.

...

Ir-rikorrenti qed jippretendu li fil-kalkoli tal-kumpens u d-danni sofferti minnhom, il-Qorti tagħti kumpens f'ammont mhux inqas minn "50% tad-danni sofferti ta' €128,000 u cioe €64,000" (ara nota a' fol 128).

...

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, l-Qorti tieħu in konsiderazzjoni is-segwenti fatti in eżami:

1. Il-perjodu li r-Rikorrenti damu imċaħħda mill-pussess tal-fond in kwistjoni, jiġifieri minn meta d-devolva għandhom fis-16 ta' Ġunju 2004 sal-1 ta' Ġunju 2021;

2. Il-valur lokatizzju riżultanti mir-rapport redatt mill-espert maħtur mill-Qorti, l-Perit Elena Borg Costanzi. Fis-sena 2004, dan il-valur kien ta' bejn €4,900 u €5,000 fis-sena (ara rapport a' fol 68), jiġifieri ferm ogħla mill-kera ta' €139.90c fis-sena. Bil-liġi kif kienet qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ma kien hemm l-ebda mod li l-kera tiżdied għajr għall-emendi li ġew hekk fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009. Isegwi li bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-Rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tiegħu pero' minn naħa l-oħra, f'dawn il-kawżi, jridu jittieħdu inkonsiderazzjoni il-fatturi kollha fuq elenkati.

Il-Qorti tieħu wkoll inkonsiderazzjoni sa fejn jirrigwarda dan l-awment fil-kera, li ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jeżistu fil-mument tal-okkupazzjoni ta' fond, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjeta'. Fil-fatt fil-każ ta' Amato Gauci -vs-

Malta l-Qorti Ewropea qalet hekk: "Thus in it's balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of the owners, is still justified 50 years later. It noted, that as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately six hundred per month, while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month". Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' "judicial notice" tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata u li x'aktarx jgħixu fuq pensjoni. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'.

3. Il-fatt ta' jekk ir-Rikorrenti kienux neċessarjament ser isibu lil min jikru l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet.

4. Il-fatt li r-Rikorrenti ma kellhom l-ebda għażla, wkoll minħabba li l-ebda rimedju ma setgħa jingħata mill-Bord tal-kera skont il-liġi qabel l-Att XXIV tal-2021, għajr li jistitwixxu l-proċeduri odjerni biex jieħdu kumpens xieraq.

Ma' dan kollu din il-Qorti tagħmel referenza ukoll għal dak li intqal aktar 'l fuq u ċioe' li dawn huma neputijiet u mhux ulied il-mejta. Kwindi anke l-element ta' qrubija ser jittieħed inkonsiderazzjoni ai fini ta' kalkolu ta' kumpens.

Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, il-Qorti sejra wkoll iżżomm bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju ..."

7. Ir-rikorrenti jippretendu li l-Ewwel Qorti kellha tillikwida kumpens favurihom mis-sena 1987 u mhux mis-16 ta' Ġunju 2004, li hi d-data tal-mewt ta' Michelina Pace. Jargumentaw li meta l-imsemmija zijithom mietet, bħala eredi, huma daħlu fiż-żarbun tagħha u għalhekk wirtu wkoll

id-dritt għall-kumpens għall-ksur ta' drittijiet tagħha matul ħajjitha. Jippretendu għalhekk danni pekunjarji fis-somma komplessiva ta' €62,416 oltre l-€15,000 akkordati mill-Ewwel Qorti in via ta' danni non-pekunarji, ossija s-somma komplessiva ta' €77,416. Somma allura li tiżboq il-kumpens ta' €64,000 minnhom mitlub fin-nota ta' sottomissjonijiet tagħhom.[4]

8. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi r-rikorrenti m'għandhomx id-dritt minnhom pretiż għaliex id-'*drittijiet fundamentali huma fihom infushom drittijiet personali u ma jistgħux la jiġu trasferiti ... billi jintirtu minn persuna għall-oħra'.* Argumenta wkoll li, '*lanqas inġabet xi prova ta' xi raġuni il-għaliex id-decujus, li kienet sid il-fond tal-anqas mis-sena 1987 sas-sena 2004, ma ressqitx azzjoni kostituzzjonali hija stess li biha titlob kumpens għal allegat vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha'.*

9. Ir-raġunament tal-Avukat tal-Istat hu skorrett. Il-werrieta jirtu wkoll id-dritt tal-kumpens pekunjarju għall-perjodu meta l-awtur tagħhom kien sid.[5] Fis-sentenza ta' din il-Qorti fl-ismijiet Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud u l-Avukat tal-Istat, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Marzu 2022 reġgħet tenniet l-istess prinċipju:

> *"16. L-ewwel Qorti rraġunat li l-attriċi m'għandhiex jedd tippretendi kumpens għall-perjodu meta s-sid kienet ommha, u dan peress li ma tistax tikkapitalizza mill-passivita` tal-awtriċi tagħha. Hu minnu li fl-atti*

[4] Fol. 128

[5] *Carmel sive Charles Sammut, et v. Maria Stella Dimech et,* deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju 2021; *Erika Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat et*, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar 2022;

m'hemmx provi li Helma Attard kienet matul is-snin għamlet xi ħaġa biex tirrimedja għall-isproporzjon fil-kera. Madankollu din il-Qorti hi tal-fehma li għalkemm Helma Attard ma lmentatx u m'għamlitx kawża kostituzzjonali, ma jfissirx li l-attriċi bħala werrieta tagħha ma tistax tippretendi ħlas ta' kumpens għall-perjodu li matulu ommha kienet sid tal-fond. Wara kollox l-attriċi akkwistat id-drittijiet patrimonjali ta' ommha u dan fir-rigward tal-jedd għall-kumpens fih innifsu hu dritt patrimonjali. L-Avukat tal-Istat m'għamel l-ebda argument li jikkonvinċi lil din il-Qorti li d-dritt għall-kumpens li kellha omm l-attriċi, spiċċa mal-mewt. Hu stabbilit ukoll li l-preskrizzjoni estintiva ma tapplikax f'każijiet ta' din ix-xorta.

17. Inoltre, il-fatt li ommha ma fetħitx kawża ma jfissirx li kienet kuntenta bil-kera li kienet qiegħda tirċievi. Li s-sid jiġi 'penalizzat' għaliex kien qiegħed jaċċetta l-kera lanqas mhu ġust. Wara kollox l-inkwilin qiegħed jagħmel użu mill-fond tas-sid u jagħmel qligħ, u min-naħa l-oħra s-sid għandu jedd li jirċievi l-kera. Dan hu differenti mill-każ fejn l-inkwilin ikun kiser kundizzjonijiet tal-kirja u s-sid xorta baqa' jirċievi l-kera. Materja li tikkonċerna r-relazzjoni nterna bejn il-partijiet. Il-fatt li baqgħet tirċievi l-kera ma jissarrafx f'rinunzja, meta tqis ukoll li l-liġi ordinarja ma toffrix rimedju adegwat li jiżgura li s-sid jingħata kera xierqa li tirrifletti r-realtajiet tal-perjodi differenti iktar u iktar fejn si tratta minn kirja kummerċjali."

10. Fis-sentenza fl-ismijiet <u>Dr Anna Mallia et v. Avukat tal-Istat et</u>, deċiża fl-4 ta' Mejju 2022, din il-Qorti qalet ukoll illi:

"12. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali

ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom."

11. L-Avukat tal-Istat argumenta li, '*lanqas jista' jingħad fuq bażi ta' probabilita` illi kieku l-antenati krew l-fond u rċivew 'kirja ġusta' din kienet tintefaq jew titħalla bilfors lill-werrieta.'* Żied li x'aktarx li kieku z-zija tar-rikorrenti ħadet kumpens ġust matul ħajjitha, ma kinux igawdu minn dawk il-flus. Kompla li r-rikorrenti ġew addirittura '*vantaġġjati mill-fatt illi l-fond kien milqut mill-kirja protetta 'l għaliex dan probabbilment wassal sabiex il-fond jibqa' ma jinbiegħx mill-antenata tagħhom fis-suq miftuħ tul is-snin, bil-konsegwenza li llum huma wirtu l-proprjeta` li tiswa' ħafna iżjed mill-ammont ta' flus li setgħu wirtu kieku l-antenati tagħhom biegħu l-fond u nefquhom kollha fuqhom jew żammew il-flus fil-patrimonju.'*

12. Pero` dawk huma kollha argumenti ipotetiċi. Jibqa' l-fatt li werriet, irrispettivament f'liema linja hu fir-rigward tad-*decujus*, ikun ġarrab id-danni għaliex il-patrimonju tad-*decujus* ikun sofra telf ta' qligħ minħabba ta' ħlas ta' kera b'rata kontrollata. Għall-werrieta t-telf ikun ta' natura patrimonjali. Min-naħħa l-oħra kumpens non-pekunjarju ma jintiritx.

13. Il-Qorti fehmet li r-rikorrenti bejniethom huma werrieta ta' missierhom Carmelo Pace, li wiret sehem ta' $^{1}/_{6}$ fil-wirt ta' Michelina Pace. Għalhekk bħala werrieta daħlu fiż-żarbun ta' missierhom, bid-drittijiet u l-obbligi li kellu. Meta fl-20 ta' Awwissu 2020 sar il-kuntratt li bih inqasam

il-ġid ta’ Michelina Pace u r-rikorrenti kienu assenjati l-fond oġġett tal-kawża, billi huma werrieta ta’ missierhom, huma meqjusa bħala s-suċċessuri diretti f’dawk il-beni li jagħmlu s-sehem tagħhom (Art. 946 tal-Kodiċi Ċivili). Għalhekk m’hemmx dubju li hemm il-jedd għall-kumpens mid-data tal-mewt ta’ Michelina Pace (16 ta’ Ġunju 2004).

14. Madankollu tibqa’ l-kwistjoni jekk għandhomx jedd jippretendu wkoll kumpens sħiħ għall-perjodu mit-30 ta’ April 1987 (id-data minn meta setgħet tilmenta dwar ksur ta’ jedd fundamentali protett fil-Konvenzjoni, ara Art. 7 tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, Kap. 319) sakemm baqgħet ħajja. Għalhekk f’dan ir-rigward il-perjodu rilevanti hu mit-30 ta’ April 1987 sal-15 ta’ Ġunju 2004. Bħala werrieta ta’ missierhom Carmelo Pace, ir-rikorrenti għandhom biss jedd għas-sehem ta’ $^{1}/_{6}$ tal-kumpens li jiġi likwidat għal dak il-perjodu, għaliex dak hu s-sehem li wiret missierhom mill-wirt ta’ oħtu Michelina Pace (ara wkoll dikjarazzjoni *causa mortis* tat-2 ta’ Diċembru 2016 fejn missier ir-rikorrenti kien wieħed mill-firmatarji).

15. L-Avukat tal-Istat jilmenta li fil-kuntratt tal-20 ta’ Awwissu 2020 intqal li l-fond għandu valur ta’ Lm10,500 ekwivalenti għal €24,458 filwaqt li skont il-perit tekniku fl-2021 l-fond kellu valur ta’ €190,000. Il-fatt li saret dik id-dikjarazzjoni ma jfissirx li l-fond kellu dak il-valur. Dan apparti l-fatt

li l-fond hu soġġett għall-kirja protetta taħt il-liġi speċjali, u ċertament li fis-suq miftuħ m'għandux l-istess valur daqslikieku kien fond vojt.

16. Skont il-perit tekniku l-valur lokatizju fis-suq tal-istess fond minn Awwissu 1987 sal-ġurnata li fiha r-rikorrenti fetħu l-kawża, huma dawn:[6]

MIS-SENA	SAS-SENA	VALUR LOKATIZJU ANNWALI €
1987	1992	2,700
1993	1998	4,000
1999	2004	4,900
2005	2010	5,000
2011	2016	6,600
2017	2021	7,000

17. L-Avukat tal-Istat la ressaq prova kuntrarja u lanqas m'għamel eskussjoni tal-perit tekniku. Il-Qorti ser tistrieħ fuq l-istima tal-valur lokatizju li għamel il-perit tekniku, peress li fil-fehma tagħha dik hi l-aħjar prova li hemm.

18. Il-kumpens sħiħ għas-snin bejn 1987 sal 2021 jammonta għalhekk għas-segwenti:

[6] Fol. 68

Bejn is-Snin	VALUR LOKATIZJU ANNWALI €	Sehem ir-Rikorrenti €
1987[7] - 1992	15,300	2,550
1993 - 1998	24,000	4,000
1999 - 2004	29,400	4,491[8]
2004[9] - 2010	30,000	32,450
2011 - 2016	39,600	39,600
2017 - 2021[10]	29,458	29,458
TOTAL	**167,758**	**112,549**

19. Il-kriterji kif għandu jiġi kkalkolat il-kumpens pekunjarju ġie determinat fis-sentenza tal-QEDB, Cauchi v. Malta u minn dak iż-żmien din il-Qorti konsistentement applikat il-linji gwida stabbiliti f'dik is-sentenza. Linji gwida li dik l-QEDB għadha tapplika (ara per eżempju sentenza Pace v. Malta 53545/19 tad-29 ta' Settembru 2022), u li jagħtu ċertezza dwar il-mod kif għandu jiġi likwidat dak il-kumpens f'kawżi ta' din ix-xorta. B'dak il-mod jiġi evitat likwidazzjoni ta' kumpens bażat fuq sempliċi diskrezzjoni ta' qorti. Dak il-metodu ta' likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju jwassal għal nuqqas ta' konsistenza u ċertezza, meta hemm bżonnhom minħabba l-kwantita` kbira ta' kawżi ta' din ix-xorta.

[7] Minn Mejju 1987
[8] Sa meta mietet Michelina Pace f'Ġunju 2004
[9] Sitt xhur li kien fadal mis-sena 2004 wara l-mewt ta' Michelina Pace.
[10] Sal-15 ta' Marzu 2021, data li fiha nfetħet il-kawża

20. Meħud in konsiderazzjoni dak li ngħad hawn fuq, l-istima tal-kera tal-fond fis-suq miftuħ għandha titnaqqas:

- bejn wieħed u ieħor b'**30%** għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali = €78,784
- b'**20%** ġialadarba ma teżisti l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami = €63,027.
- tnaqqas il-kera li suppost tħallset lis-sidien il-kera fl-ammont ta' €6,000 = €57,027.

21. Ir-rikorrenti qalu li matul is-snin irċevew kera b'total ta' €3,169. Madankollu huma stess qalu li l-kera kienet ta' €139.90 fis-sena u bis-saħħa tal-Att X tal-2009, mill-1 ta' April 2010 il-kera żdiedet għal €279.60 fis-sena u wara għal €350 fis-sena, fuq perjodu ta' aktar minn 33 sena mertu ta' din il-kawża, tali figura għandha tkun ta' ċirka €6,000. Min-naħa tagħha l-inkwilina intimata ppreżentat biss il-ktieb tal-kera li jirreferi għall-appartament numru 4, li mhuwiex dak oġġett tal-kawża. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti naqset is-somma ta' €6,000.

22. Fir-rikors tal-appell issemmiet għall-ewwel darba ċ-ċifra ta' €15,000 bħala kumpens non-pekunjarju. Skont il-kuntratt ta' diviżjoni pubblikat fl-20 ta' Awwissu 2020, missier ir-rikorrenti miet fis-26 ta' Settembru 2018. Fatt li ma jirriżultax li ġie kontestat mill-intimati. Bażat

fuq dak li ngħad aktar qabel li l-jedd ta' kumpens non-pekunjarju ma jintiritx, il-Qorti tillikwida s-somma ta' ħames mitt ewro (€500).

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tar-rikorrenti sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata tad-19 ta' Mejju 2022 billi tillikwida l-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' sebgħa u ħamsin elf u sebgħa u għoxrin ewro (€57,027) u l-kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' ħames mitt ewro (€500) li għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat. Tikkonferma l-kumplament tas-sentenza appellata.

Spejjeż tal-appell a karigu tal-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr