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 14

Rikors numru 126/2021/1 GM

Mario Carmelo Pace; Guido Paul Pace; Jane Debono; Maria Luigia *sive* Marisa Pace

v.

Avukat tal-Istat; u Pietru Pawl Busuttil

1. Dan huwa appell tal-atturi minn sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili fis-*sede* kostituzzjonali tagħha tat-10 ta' Mejju 2022 li sabet li bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet rilevanti tal-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 69"], tal-Att X tal-2009 u ta' liġijiet oħra għaċ-ċirkostanzi tal-każ tal-lum mis-sena 2018 sad-data tas-sentenza appellata nkisru d-drittijiet fundamentali tagħhom imħarsa bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"]. L-aggravju jolqot ir-rimedju mogħti mill-ewwel qorti: kundanna lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas lill-atturi

għaxart elef u ħames mitt euro (€10,500) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji; u dikjarazzjoni illi l-konvenut Pietru Pawl Busuttil ma jistax jinqeda bid-disposizzjonijiet tal-liġijiet impunjati safejn jolqtu l-ammont tal-kera.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn: l-atturi huma s-sidien ta’ maħżen fil-Fgura. Wirtu dan il-fond mingħand il-ġenituri tagħhom Carmelo u Mary Pace li mietu fis-26 ta’ Settembru 2018 u fid-29 ta’ April 2018 rispettivament.

3. Dan il-fond kien inkera minn missier l-atturi lill-konvenut Pietru Pawl Busuttil b’kitba tal-11 ta’ Ġunju 1985 bil-kera ta’ erba’ mitt lira ta’ Malta (Lm400) – illum ekwivalenti għal disa’ mija u wieħed u tletin euro u ħamsa u sebgħin ċenteżmu (€931.75) – fis-sena li jitħallsu fil-11 ta’ Ġunju ta’ kull sena. Il-konvenut Busuttil jinqeda b’dan il-maħżen biex jeżerċita fih is-sengħa u n-negozju tiegħu ta’ mastrudaxxa.

4. Il-kitba tal-11 ta’ Ġunju 1985 tgħid hekk:

> »… … … the landlord agrees to let and lets and the tenant agrees to take and takes on lease the store … … … for one year certain from the 11th June 1985 at a yearly rent of four hundred Maltese Liri (Lm400) payable yearly in advance. Regarding which lease the tenant hereby agrees with the landlord as follows:-
>
> »1. The first payment of Lm400 for the period 11th June 1985 to 10th June 1986 is being made on signing of this agreement. Thereafter yearly in advance.
>
> »… … …
>
> »5. The tenant may renew this tenancy for further periods of one year each but the rent as mentioned above shall, after 25 years from date of this contract and then every period of 25 years thereafter, be increased by 15%.
>
> »… … …«

5. Għalkemm l-awturi tagħhom baqgħu jaċċettaw il-kera miżjud kif iridu l-emendi mdaħħla bl-Att X tal-2009 mid-data tad-dħul fis-seħħ ta' dak l-Att, l-atturi xorta jgħidu illi "l-awmenti fil-kera u dħul ieħor li huma intitolati għalih … … … skond l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta para-gunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali regolamenti ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tal-mittenti … … …". Billi jgħidu illi dan hu bi ksur tad-drittijiet tagħhom imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll, fetħu din il-kawża tal-lum u talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll … u kif sanċiti wkoll fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;
>
> »2. konsegwentement tiddikjara … illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond … proprjetà tar-rikorrenti a favur tal-intimat Pietru Pawl Busuttil, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokol … u fl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà *de quo*;
>
> »3. konsegwentement tagħti dawk l-ordinijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti … *inter alia* billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond … lill-intimat Pietru Pawl Busuttil u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;
>
> »4. konsegwentement tordna l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju ta' Pietru Pawl Busuttil mill-fond … *oltre* rimedji oħra li din il-qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti jiġu redintegrati fil-pussess sħiħ u ġodiment reali ta' ħwejjiġhom;
>
> »5. tiddikjara … illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex kreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, *stante* illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni;
>
> »6. tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, *ai termini* tal-liġi;
>
> »7. tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati *ai*

> *termini* tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.
>
> »Bl-ispejjeż …«

6. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

> »… … …
>
> »3. F'kull każ ma jista' qatt jinstab ksur għaż-żmien tat-terminu oriġinali tal-kirja li jista' jirriżulta waqt it-trattazzjoni tal-kawża. Kull ilment marbut mal-kondizzjonijiet imposti fit-terminu oriġinali tal-kirja huwa direttament attribwibbli għall-ftehim li setgħu kkuntrattaw l-anteċessuri fit-titolu tar-rikorrenti u għalhekk japplika bis-sħiħ il-prinċipju fondamentali ta' *pacta sunt servanda*.
>
> »4. Lanqas ma jista' jinstab ksur tad-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għall-perjodi li r-rikorrenti ma kinux sid tal-fond in mertu u *cioè* għal dak iż-żmien li r-rikorrenti ma kellhom l-ebda jeddijiet fuq il-maħżen li allegatament kien u għadu soġġett għall-kirja protetta.
>
> »… … …
>
> »10. … subordinatament u bla ħsara għal dak fuq imsemmi, dwar l-ilment marbut mal-ammont tal-kera u l-kundizzjonijiet tal-kirja, jingħad ukoll li l-kwantum tal-kera li kellu jitħallas għall-kiri ta' dan il-fond u l-kundizzjonijiet l-oħra lokatizzji jidher li ġew imposti mill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti stess u dan bi qbil mal-kerrej mingħajr l-intervent tal-istat. Meta l-awturi fit-titolu tar-rikorrenti ffissaw l-kera huma kienu jafu sew b'kemm kien ħa jkun il-valur tal-kirja wara l-għeluq oriġinali tagħha. Għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux issa jilmentaw fuq il-valur tal-kirja li skont huma huwa 'baxx'. Ma kienx l-istat li ddetta l-ammont ta' kemm kellha tkun il-kera. *Multo magis* imbagħad ma kien hemm xejn fil-liġi li jżomm lill-awturi fit-titolu tar-rikorrenti li jistabbilixxu awmenti perjodiċi tal-kera.
>
> »11. Dejjem fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jingħad ukoll li bid-dħul tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli. Tant hu hekk li fi premessa tar-rikors promotur ir-rikorrenti jikkonċedu li minn €931.75 fis-sena l-kirja legalment dovuta ġiet awmentata għall-ammont ta' €2,293.64 fis-sena.
>
> »… … …

7. Il-konvenut Pietru Pawl Busuttil ukoll wieġeb iżda l-appell ma jolqotx l-interessi tiegħu.

8. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »1. tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;

»2. tilqa' parzjalment l-ewwel u t-tieni talba billi tiddikjara illi, bis-seħħ tal-fatti suesposti, il-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti kisru d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Europea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) mis-sena 2018 sal-lum;

»4. tiċħad it-tielet u r-raba' talba safejn qiegħda tintalab ordni ta' żgumbrament u tilqa' l-bqija tar-raba' talba billi tiddikjara li l-kerrejja m'humiex protetti iktar mid-disposizzjonijiet tal-liġi tal-kera safejn jirrigwardaw l-ammont tal-kera;

»5. tilqa' parzjalment il-ħames talba billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat sabiex iħallas il-kumpens dovut fis-somma ta' €10,000 f'danni pekunjarji u €500 f'danni mhux pekunarji riżultanti minħabba l-istess leżjonijiet sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, *stante* illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni bl-imgħaxijiet legali tat-8% fis-sena mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament;

»6. tiċħad is-sitt u s-seba' talba.

»Bl-ispejjeż a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat, ħlief għall-ispejjeż tal-perit tekniku li jitbatew ¾ mir-rikorrenti u ¼ mill-Avukat tal-Istat.»

9. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha u li huma rilevanti għall-appell ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Bidu tal-perjodu ta' *victim status*

»F'kawżi ta' lmenti ta' natura kostituzzjonali dwar ċaħda mit-tgawdija tal-proprjetà ta' individwu mingħajr kumpens xieraq għat-teħid tal-istess proprjetà, xi drabi titqajjem l-eċċezzjoni dwar jekk ir-rikorrent jistax jilmenta dwar din iċ-ċaħda għall-perjodu qabel ma huwa sar sid tal-fond in kwistjoni b'titlu ta' werriet universali inkella jekk kumpens ta' din ix-xorta jistax jingħata biss mid-data ta' meta sar sid. Dwar din l-eċċezzjoni, m'hemmx ġurisprudenza konsolidata billi dawn il-qrati ħadu posizzjonijiet differenti.

»Fil-maġġor parti tal-istanzi li fihom tqajjmet din l-eċċezzjoni partikolari, din il-qorti tat kumpens mid-data li fiha r-rikorrent wiret il-proprjetà għaliex kienet tal-ħsieb illi l-ilment kostituzzjonali u konvenzjonali tiegħu jista' jiġi kkunsidrat minn dik id-data u mhux qabel, kif ukoll għaliex fil-perjodu preċedenti ma kellhom l-ebda possedimenti. Min-naħa l-oħra, kien hemm istanzi oħrajn fejn din il-qorti tat kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.

»Ukoll f'dawk l-istanzi meta ma tqajjmitx din l-eċċezzjoni, din il-qorti ddeċidiet f'xi każijiet li tagħti kumpens minn meta r-rikorrenti saru sidien tal-proprjetà filwaqt li drabi oħrajn iddeċidew illi għadu jingħata kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi.

»Xi sentenzi tal-Qorti Kostituzzjonali ikkonfermaw l-għoti tal-kumpens minn żmien l-antekawża tal-ilmentaturi. F'sentenza riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali ġie deċiż li għandu jgħodd ukoll il-perjodu li fih il-proprjetà kienet tappartjeni lill-ante-kawża tal-ilmentaturi għar-raġuni li kienu werrieta tiegħu.

»Skont il-liġi ċivili, id-drittijiet u l-obbligi huma akkwistati jew maħluqa permezz ta' att jew ġrajja, bħax-xiri, wirt, kuntratt, jew incident tat-traffiku. Dawn id-drittijiet jistgħu ukoll jiġu ttrasferiti jew meqruda permezz ta' atti jew ġrajjiet oħrajn:

> "But human rights are distinguished from other rights by two principal features. First, they are not acquired, nor can they be transferred, disposed of or extinguished, by any act or event: according to the classical theory, now reflected in the international standards,they 'inhere' universally in all human beings, throughout their lives, in virtue of their humanity alone, and they are 'inalienable'. Secondly, their primary correlative duties fall on States and their public authorities, not on other individuals."[1]

»Fid-dritt ċivili:

> »"La morte estingue la capacità giuridica della persona ed estingue i diritti ad essa inerenti cioè i diritti personali. La morte della persona non estingue invece, di massima, i suoi diritti patrimoniali, e ne impone piuttosto la trasmissione ad altri".[2]
>
> »"La successione non si estende a tutti i diritti del defunto …
>
> »"Con la morte del titolare si estinguono, e quindi non si trasmettono, tutti i diritti personalissimi, quali i rapporti di ordine familiare, e alcuni diritti patrimoniali inerenti alla persona, come il diritto e l'obbligo degli alimenti, l'usufrutto, l'uso e l'abitazione … si trasmettono invece gli altri diritti, reali e di obbligazione; questi ultimi, sia nel lato attivo, sia nel lato passivo: con l'accettazione dell'eredità passano ugualmente nell'erede i crediti e i debiti".[3]
>
> »"Non sono trasferibili i rapporti di natura personale, come il mandato … il rapporto di lavoro, i crediti alimentari o conseguenti a separazione personale o divorzio … non sono trasferibili neppure i rapporti e gli stati personali e familiari riferibili al *de cuius* e i diritti della personalità.
>
> »"I rapporti di natura pubblica sono in linea di massima intrasmissibili *mortis causa*, con l'eccezione di rapporto di natura tributaria e fiscale …"[4]

»Biex wieħed jinvoka l-makkinarju tal-ġustizzja biex jiddefendi d-drittijiet fundamentali tiegħu, jinħtieġ li jkollu *status* ta' vittma. Issa ordinament nazzjonali jista' jkollu kunċett differenti ta' x'inhu vittma

---

1 »Paul Sieghard, *The International Law of Human Rights (1983)*, paġna 17.«

2 »C. Massimo Bianca, *Diritto Civile, 2.2 Le Successioni*, paġna 2«

3 »Alberto Trabucchi, *Istituzioni di Diritto Civili, 48th ed. (2017)*, paġna 529«

4 »Giuseppe Chine e Andrea Zoppini, *Manuale di Diritto Civile, 2^{a} edidione (2011)*, paġna 271«

minn dak, per eżempju, tal-qorti ta' Strasburgu. Il-kunċett jista' jkun jixxiebah, iżda mhux bilfors ikun identiku.

»Il-Kostituzzjoni tagħna ma tagħtix definizzjoni ta' x'inhu vittma. Għalhekk din il-qorti ma ssib xejn xi jxekkilha, anzi ssib li hu rakkomandabbli, li ssegwi lkriterji li evolviet il-qorti ta' Strasburgu.

> »"The requirement of 'victim' implies that the violation of the Convention must have affected the applicant in some way. According to the Court's well-established case-law 'the word victim in Article 34 refers to the person directly affected by the act or omission at issue".[5]
>
> »"A dead person cannot file an application even through a legally authorized representative. Exceptionally, the Court will allow the next of kin of persons who have died in certain circumstances… under Article 2 … Whether the applicant is the legal heir of the deceased person is without relevance … for a family member to be a victim of a disappearance, there must be special factors that give the suffering of the applicant a dimension and character distinct from the emotional distress which may be regarded as inevitable caused to relatives of a victim of a serious human rights violation. These will include the closeness of the relationship …
>
> »"The death of an applicant during the proceedings before the Court is treated differently to a case in which the applicant is dead before the filing of the application at the Court … in Article 6 cases, the Court has acknowledged the legitimate interest of the heirs in pursuing the application or on the basis of the direct effect on the applicant's patrimonial rights".[6]

»Jidher għalhekk illi l-qorti ta' Strasburgu ma tqisx li d-drittijiet fundamentali jistgħu jintirtu. Il-qorti evolviet il-kunċett ta' vittma indiretta li tista' tkun qarib li jiġi effettwat huwa wkoll mil-leżjoni tad-drittijiet tal-mejjet. Iżda dan bħala vittma hu innifsu u mhux bħala werriet tal-vittma. Anzi, jekk ikunx werriet jew le huwa rrilevanti. Il-qorti ammettiet ċerti eċċezzjonijiet għal din ir-regola bħal meta l-mejjet ikun diġà beda l-proċeduri (u f'ċerti sitwazzjonijiet biss; mhux dejjem). Dawn iżda jibqgħu dejjem eċċezzjonijiet.

»Għalhekk, fil-fehma ta' din il-qorti, id-drittijiet fundamentali ma jiġux trasmessi permezz tas-suċċessjoni *causa mortis*, għal dawn ir-raġunijiet:

»(1) il-ġurisprudenza tal-qorti ta' Strasburgu;

»(2) id-drittijiet umani ma jappartjenux għad-dritt ċivili jew privat;

»(3) huma bla ebda dubju drittijiet "personalissimi" li lanqas fid-dritt privat ma huma trasmissibbli *causa mortis*.

»Għalhekk il-perjodu rilevanti għall-fini tal-ilment tar-rikorrenti huwa minn meta ġew neqsin il-ġenituri tagħhom fis-sena 2018.

»… … …

»Likwidazzjoni ta' kumpens:

---

5 »Ara s-sentenzi ċitati minn Pieter van Dijk *et* fit-*Theory and Practice of the European Convention on Human Rights, 5th ed. (2018),* paġna 53.«

6 »Micallef *v.* Malta (2009); Ressegati *v.* Switzerland 13.07.2006«

»Il-lanjanza prinċipali tar-rikorrenti hi li l-ammont ta' kera li qed jirċievu mingħand l-intimat tammonta għal €2,293.64 fis-sena, liema ammont jista' jitqies li hu rriżorju meta wieħed jikkonsidra l-ammont ta' kera li l-atturi potenzjalment jistgħu jirċievu li kieku dan il-fond qiegħed jinkera fis-suq ħieles tal-proprjetà. Ir-rikorrenti jilmentaw mill-fatt li t-tħaddim tal-liġi u l-imposizzjoni ta' ammont ta' kera skont dak li kien meqjus li hu *fair rent* fis-sena 1914 qiegħed joħloq żbilanċ bejn il-jeddijiet tagħhom bħala sid u l-jeddijiet tal-kerrej, li qegħdin igawdu minn kirja ta' fond bi ħlas regolat bil-liġi.

»Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tal-fond *de quo* huwa ta' €475,000. Skont kif irrelatat il-perit tekniku, filwaqt li l-valur lokatizzju mill-2018 sal-2021 tela' minn €6,894 sa €8,400, il-kera kif ikkontrollata mil-liġi mill-2018 sal-2021 telgħet minn €2,080.40 sa €2,408.29.

»Il-qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti kumpens pekunjarju li jammonta għal għaxart elf euro (€10,000) maqsumin fi kwoti ndaqs bejn ir-rikorrenti.

»Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500 biex jagħmlu tajjeb għall-frustrazzjoni u l-istat ta' inċertezza impost fuq ir-rikorrenti.«

10. L-atturi appellaw b'rikors tat-12 ta' Mejju 2022 li għalih l-Avukat tal-Istat wieġeb fis-16 ta' Mejju 2022 u l-konvenut Busuttil fit-30 ta' Ġunju 2022.

11. L-appell jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti, u ġie mfisser hekk:

»L-ewwel qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet illi il-kumpens mogħti jista' jiġi kkalkolat biss minn meta r-rikorrenti saru sidien tal-fond u *cioè* mill-mewt ta' Carmelo u Mary Pace li mietu rispettivament fis-26 ta' Settembru 2018 u 29 ta' April 2018.

»Għalhekk kienet żbaljata l-ewwel qorti meta qieset illi l-*punctum temporis* rilevanti huwa meta ġew nieqsa Carmelo u Mary Pace li mietu rispettivament fis-26 ta' Settembru 2018 u 29 ta' April 2018, u mhux mill-ewwel sena tar-rilokazzjoni tal-kirja mogħtija lill-intimat Pietru Pawl Busuttil, *ossia* mill-11 ta' Ġunju 1986 … … …

»Il-kumpens li għandu jiġi elevat [*sic*] mill-eredi tal-konjugi Carmelo u Mary Pace ossia r-rikorrenti appellanti odjerni huwa mill-11 ta' Ġunju 1986 sal-preżentata tar-rikors odjern cioe 3 ta' Marzu 2021.

»Il-kumpens kellu jiġi kkalkulat *ai termini* tas-sentenza Cauchi *v.* Malta deċiża mill-Qorti Europea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem.

»... … …

»Stabbilit dan il-prinċipju, il-kumpens pagabbli għandu jekwivali għat-telf subit u li "... jista jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-

protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu …”, u dan *ai termini* tad-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Europea, Cauchi *v.* Malta tal-25 ta’ Marzu 2021.

»… … …

»Mill-1987 sal-2021 t-telf perċepit jammonta għal €214,742, li minnhom għandu jitnaqqas l-kera riċevut tul iż-żmien ammontanti għal €40,000, biex b’hekk jirriżulta telf attwali ta’ €174,742.00.

»Il-kumpens pagabbli għandu jekwivali għat-telf subit u li “... jista’ jonqos b’xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjeta’ kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu” … … …

»Il-kumpens pagabbli b’hekk jammonta għal €87,371.00 f’danni pekunjarji, *oltre* danni non-pekunjarji.

»… … …

»Fil-każ preżenti, iċ-ċifra ta’ telf perċepit effettivament tekwivali għal €174,742.00c.

»Tnaqqis ta’ 50% fil-każ odjern iwassal għal kumpens pekunjarju dovut ta’ €87,371.00, *oltre* danni morali.

»Dan il-kumpens pekunjarju għandu jitħallas *oltre* danni morali illi *ai termini* tal-aktar ġurisprudenza reċenti, fosthom is-sentenza fl-ismijiet Henry Deguara Caruana Gatto *v.* L-Avukat tal-Istat *et*, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta’ Novembru 2020, għandu jkun fl-ammont ta’ €500 għal kull sena ta’ ksur tad-drittijiet fundamentali.

»… … …«

12. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»Dwar il-*punctum temporis* tal-leżjoni sofferta mir-rikorrenti

»Fl-ewwel tliet aggravji l-appellanti qed jilmentaw mill-fatt li l-ewwel qorti kienet tal-fehma li l-appellanti ma ġarrbu l-ebda ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħhom qabel il-mewt tal-ġenituri tagħhom, u b’hekk ma allokat l-ebda kumpens għal dak il-perjodu li għalih ma kinux sidien tal-fond in mertu.

»Fuq dan l-aspett, għalkemm l-esponent huwa konxju sewwa tan-numru ta’ sentenzi li ġew mogħtija minn din il-qorti fuq dan l-aspett, … fl-istess waqt l-motivazzjonijiet li ġew mogħtija mill-ewwel qorti mhumiex dijametrikament opposti mar-raġunament ta’ din il-qorti.

»Fil-fehma tal-esponent, minn qari meqjus tal-motivazzjonijiet li ġew mogħtija mill-Ewwel Qorti fuq dan l-aspett, l-esponent jista’ jislet is-segwenti prinċipji fundamentali:

»• biex jiskatta l-mekkaniżmu tal-ġustizzja li bis-saħħa tiegħu wieħed ikun jista’ jiddefendi d-drittijiet fundamentali tiegħu, jeħtieġ li fl-ewwel lok ikollu *status* ta’ “vittma”;

»• il-liġi Maltija ma tagħtix definizzjoni tal-i*status* ta’ “vittma” u għalhekk huwa rakkomandabbli li jiġu segwiti l-kriterji li evolviet il-qorti ta’ Strasburgu;

»• il-qorti ta' Strasburgu evolviet il-kunċett ta' "vittma indiretta" li bih qarib jista' jiġi effettwat huwa wkoll mil-leżjoni tad-drittijiet tal-mejjet.

»Fil-fehma tal-esponent, dawn il-prinċipji li jistgħu jiġu misluta mill-kunsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti ma jistgħux jitqiesu li jmorru kontra l-ġurisprudenza ta' din l-Onorabbli Qorti. Kemm hu hekk fis-sentenza fl-ismijiet Rita Falzon *v.* Dun Saverin *sive* Xavier Cutajar u l-Avukat tal-Istat (30.03.2022), din l-Onorabbli Qorti fost l-oħrajn osservat li:

> »"Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Europea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' ilment 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. (ara per eżempju: Karpylenko *v.* Ukraine (QEDB, 11/02/2016))."

»L-esponent lanqas ma jara li l-ewwel qorti qalet xi ħaġa li tmur kontra l-prinċipju li l-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza tal-Qorti Europea huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jir-rigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi (ara f'dan is-sens is-sentenza ta' Micallef *v.* Malta, QEDB, 15, 10/2009). Anzi, l-ewwel qorti ikkonfermat dan kollu meta qalet li huwa rakommandabbli li jiġu segwiti l-kriterji fir-rigward tal-i*status* ta' "vittma" li evolviet il-ġurisprudenza tal-qorti ta' Strasburgu.

»Barra minn hekk, is-sentenza tal-ewwel qorti lanqas ma qalet xi ħaġa li tmur kontra l-prinċipju li l-ġurisprudenza tal-QEDB tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom l-interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Dan għaliex f'każ bħal dan, l-eredi jkunu vittma huma stess.

»Fil-fehma tal-esponent, għalkemm huwa minnu li hemm sensiela ta' sentenzi ta' din il-qorti fejn din il-qorti sabet li kirjiet bħal ta' din ix-xorta wasslu biex kisru wkoll id-drittijiet patrimonjali tal-eredi, tali ksur instab biss għaliex, f'dawk il-każijiet, din il-qorti kienet tal-fehma li l-eredi kienu vittma għaliex spiċċaw biex irċevew patrimonju 'anqas' milli kieku kienu ser jirċievu li kieku l-proprjetà tal-predeċessur fit-titolu tagħhom ma kinitx soġġetta għal kirja protetta.

»Fil-fehma tal-esponent, kull każ għandu jiġi deċiż fid-dawl taċ-ċirkustanzi tiegħu, u l-fatt li f'sentenzi oħra din il-qorti kienet tal-fehma kif spjegata fil-paragrafu preċedenti, ma jfissirx li f'din il-kawża din l-qorti għandha tasal għall-istess fehma. Anzi, l-esponent huwa tal-fehma li ċ-ċirkustanzi tal-każ tallum jindikaw pjuttost il-kuntrarju.

»Għalkemm huwa veru li mir-rapport tal-perit jidher li għal xi żmien il-kirja perċepita minn missier l-atturi kienet anqas minn dik li l-fond seta' potenzjalment iġib li kieku ma kienx mikri lill-intimat Pace fis-sena 1985, fil-fehma tal-esponent dan il-fatt biss m'għandux iwassal lil din il-qorti biex issib ksur awtomatiku għal dawk iż-żminijiet.

»Filwaqt li l-esponent jista' jifhem li l-atturi setgħu iħossuhom aggravati bil-fatt li wara li wirtu l-post ma setgħux jitterminaw il-kirja meta u kif riedu, jibqa' l-fatt li sas-sena 2018 kien hemm missierhom fin-nofs u l-ebda mill-atturi ma kellu l-jedd li jindaħal lil missieru x'jagħmel bi ħwejġu u bi flusu.

»L-esponent ma jaqbilx mal-argument tal-atturi li huwa fis-sens li, kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69, allura missierhom kien ser idaħħal kirja ogħla u għalhekk huma kienu ser jirtu somma akbar ta' flus.

»Barra mill-fatt li dan l-argument huwa ipotetiku għall-aħħar għaliex huwa bbażat fuq il-preżunzjoni li l-intenzjoni tal-missier kienet li jġemma flusu biex jirtuh uliedu u mhux biex igawdi flusu kif ġustament kellu kull dritt, dan l-argument ifalli wkoll meta jiġi kkunsidrat li fil-każ tallum kienet proprju l-intenzjoni ta' missierhom li jikri l-fond lil intimat Pace għal żmien twil ħafna u b'kirja fissa għal 25 sena.

»Kemm hu hekk, fl-*affidavit* tiegħu l-inkwilin Busuttil stqarr li "Konna ftehmna li l-kera tiżdied kull 25 sena tant kemm l-intenzjoni kienet ċara li l-fond kellu jibqa' għandi sabiex inkompli naħdem minnu u mhux kirja qasira". Fl-istess *affidavit*, l-inkwilin żied li "Ngħid wkoll li dment li, kif ġà għidt, meta ħadt l-kirja l-intenzjoni tas-sid kienet li dan l-fond jingħata lili bla ebda żmien definittiv u jibqa' jogħla kif miftiehem bejnietna, liema mod ta' kif tgħola l-kirja juri li l-ftehim kien li dan l-fond jibqa' għandi sabiex naħdem minnu …".

»Għalkemm kellhom kull ċans, għar-raġunijiet li jafu huma, ir-rikorrenti naqsu għal kollox milli jagħmlu xi kontro-eżami lill-inkwilin Peter Busuttil u b'hekk naqsu milli b'xi mod jikkontradixxu dak li xehed dwaru fl-*affidavit* preżentat minnu, u partikularment dwar l-intenzjoni ta' missierhom li jikrilu l-garaxx għal-żmien twil u indefinit sabiex jibqa' jaħdem fih.

»… b'hekk ġie pruvat kif l-intenzjoni tal-anteċessur fit-titolu tar-rikorrenti kienet li l-fond jibqa' mikri lill-Peter Busuttil għall-istess ammont ta' kirja għall-ewwel 25 sena u li Busuttil jibqa' jgawdi mill-istess fond sakemm ikollu bżonnu u dan diment li l-kera titħallas puntwalment;

»Ikkunsidrat dan kollu, l-esponent huwa għalhekk tal-fehma li ma hemm l-ebda prova fl-atti li turi kif missier ir-rikorrenti ma kienx ser jagħmel l-istess ħaġa u jidħol fl-istess tip ta' kuntratt / ftehim ma' Busuttil li kieku d-disposizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta qatt ma eżistew. Jiġi b'hekk li, fuq bilanċ ta' probabilitajiet, ma jistax jingħad li kieku ma kienx hemm id-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-appellanti kienu ser jirtu patrimonju akbar milli wirtu. Ġaladarba ma hemmx din il-prova, allura lanqas ma jista' jingħad li l-appellanti kienu "vittmi indiretti" u għalhekk jaqgħu l-ewwel tliett aggravji tal-appellanti.

»Dwar l-ammont ta' kumpens li ġie likwidat mill-ewwel qorti

»Anke li kieku stess l-ewwel tlitt aggravji kellhom jiġu milqugħa, l-esponent huwa tal-fehma li f'kull każ il-kumpens kif likwidat mill-ewwel qorti ma jistax jiġi likwidat bil-mod ta' kif mitlub mill-appellanti fir-rikors tal-appell.

»Ibda biex, l-appellanti qed ikunu żleali ma din il-Qorti meta … jagħtu l-impressjoni ħażina meta jgħidu li mir-rapport tal-perit tekniku jirriżulta li l-valur lokatizzju għas-snin 1987, 1992, 1997, 2002, 2007, 2012, 2017 u 2021 kien fl-ammonti ta' €4,161.00, €4,547.00, €5,418.00, €6,100.00, €6,809.00, €7,739.00, €8,118.00, €8,400.00.

»Jekk wieħed jara sewwa l-konklużjonijiet tar-rapport tal-perit tekniku, l-abbli perit tekniku tgħid li:

> »"2. Il-valuri taż-żewġ mudelli huma ferm differenti u fil-fehma tal-esponenti r-rati tal-kera li rriżulta minn mudell numru 1 ma ntużax biex l-esponenti waslet għas-segwenti konklużjonijiet.
>
> »"3. L-esponenti qed tibbaża r-riżultati tagħha fuq mudell numru 2 peress li r-riċerka li saret fil-gazzetti lokali hija waħda dettaljata."

»Għandu jiġi emfasizzat li l-valuri indikati mill-appellanti fir-rikors tal-appell huma dawk li jirriżultaw minn 'Mudell Numru 1' u mhux minn 'Mudell Numru 2', u għalhekk fuq hekk biss jirriżulta kif kull kalkolu sussegwenti li għamlu l-appellanti huwa ħażin u b'hekk għandu jiġi skartat.

»… … .

»Bla ħsara għal dak kollu li ngħad qabel, anke fejn imbagħad jirrigwardja l-perjodu minn meta għandu jiġi likwidat il-kumpens, fil-fehma tal-esponent l-kumpens ma jista' qatt jiġi likwidat mid-data tal-11 ta' Ġunju 1986 kif qed jippretendu l-appellanti.

»Ibda biex li l-ewwel qorti sabet li l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ma japplikax għall-kirja in mertu u l-unika ksur li sabet l-ewwel qorti kien taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea.

»Peress li l-appellanti ma għamlu l-ebda appell mill-parti tas-sentenza fejn ma nstabx ksur tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u l-leżjoni nstabet biss taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea, isegwi li f'kull każ l-appellanti ma jistgħux jingħataw kumpens abbażi ta' dan l-artikolu għaż-żmien ta' qabel it-30 ta' April 1987 … … …

»Barra minn hekk, jekk wieħed imbagħad jindaga għaliex l-ewwel qorti sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Europea, tali ksur instab biss għaliex, skont l-ewwel qorti ġie mittiefes it-test tal-bilanċ u l-proporzjonalità.

»F'dan il-kuntest, żgur li għandu jiġi kunsidrat li, fil-każ tallum, il-kirja oriġinali kienet ferm ogħla minn dik li ġiet stabbilita mill-perit tekniku. Kemm hu hekk, filwaqt li l-kirja oriġinali kienet fl-ammont ta' Lm400 ekwivalenti għal €937.75 fis-sena, min-naħa l-oħra, il-perit tekniku stabbilixxa għas-sena 1987 il-fond kien iġib il-valur lokatizzju ta' €875 fis-sena.

»Terġa' u tgħid li skont il-ġurisprudenza ta' din il-qorti, f'każijiet fejn il-miżura legali tkun saret fl-interess pubbliku u għal għan soċjali, wieħed ma jistax jistenna li jġib introjtu daqskemm wieħed jistenna li jġib mis-suq miftuħ, u għalhekk, anke għal dawk is-snin fejn il-valur lokatizzju kif stabbilit mill-perit tekniku huwa ogħla mill-ammont ta' kirja li kien imħallas mill-inkwilin Busuttil, it-test tal-bilanċ u l-proporzjonalità m'għandux ifalli b'mod robotiku.

»Barra minn hekk fuq is-saħħa ta' dak li ntqal minn din l-qorti fis-sentenza fl-ismijiet <u>Wilhelmina Antida Sottile Attard *v.* Jane Mifsud u l-Avukat tal-Istat</u> (30.03.2022), l-esponent huwa tal-fehma li, bħal f'dak il-każ, peress li fil-każ tallum l-anteċessur fit-titolu tar-rikorrenti kien ħaseb għall-mod dwar kif togħla l-kirja, l-ilment tal-atturi m'għandux jiswa għal dak il-perjodu taż-żmien li għalih missierhom kien kuntent li

jibqa' jirċievi l-istess ammont ta' kirja mingħajr ma jiġi rivedut. Fi kliem ieħor kienet l-għażla ħielsa tal-attur li jiffissa terminu twil ta' 25 sena biex togħla l-kirja, u għalhekk mhuwiex ġust li issa l-atturi qed jilmentaw li għall-25 sena l-kirja ma setgħetx togħla. Jiġi b'hekk li fl-aħjar ipotesi l-appellanti għandhom jingħataw kumpens biss mill-11 ta' Ġunju tas-sena 2010, u *cioè* mal-iskadenza tal-25 sena mid-data tal-iffirmar tal-kuntratt tal-kera (11.06.1985);

»Jiġi b'hekk li jekk din l-onorabbli qaorti jidrilha li għandha tirrevedi l-kumpens pekunjarju, tali kumpens ma jista' qatt jiġi likwidat bil-mod ta' kif qed jippretendu r-rikorrenti.

»Bl-istess mod, anke fir-rigward tal-likwidazzjoni tad-danni non-pekunjarji, l-esponent lanqas ma jaqbel li r-rikorrenti ħaqqhom xi ammont li jqarreb il-ħmistax il-elf euro. Kif intqal minn din il-qorti fis-sentenza fl-ismijiet <u>Martha Grixti *et v.* Avukat Ġenerali llum Avukat tal-Istat</u> (30.06.2021) "id-danni morali ma humiex maħsuba li jkunu punittivi iżda biex ipattu għall-inċertezza u l-frustrazzjoni li jbatu s-sidien". Bl-istess mod fis-sentenza fl-ismijiet <u>Carmelina Buġeja *v.* Nazzareno Spiteri *et*</u> (30.03.2022) din il-qorti osservat li l-għan tal-kumpens non-pekunjarju "huwa li jikkumpensa lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti". F'din is-sentenza tal-aħħar, din il-qorti żiedet tgħid li "F'dan ir-rigward il-passività tas-sid issir għalhekk relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel 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". Fil-każ tallum, ma hemm l-ebda prova li r-rikorrenti jew l-antecessuri tagħhom fit-titolu ppruvaw jieħdu xi azzjoni biex itejbu l-qagħda legali tagħhom u għalhekk l-ammont ta' danni non-pekunjarji pretiż mill-appellanti huwa eżorbanti.«

13. Il-konvenut Pietru Pawl Busuttil wieġeb illi l-appell jolqot il-*quantum* tad-danni, mhux min għandu jħallashom; għalhekk, safejn l-ewwel qorti ikkundannat biss lill-Avukat tal-Istat u mhux lilu, is-sentenza għandha tiġi konfermata.

14. Dwar l-ewwel parti tal-argument tal-Avukat tal-Istat, *viz*. illi d-drittijiet fundamentali tal-awturi tal-atturi ma jintirtux, u illi għalhekk id-*dies a quo* għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni għandu jkun meta l-atturi wirtu l-proprjetà u mhux fi żmien meta l-proprjetà kienet għadha f'idejn l-awturi tagħhom, din il-qorti kienet qalet hekk fis-sentenza tas-26 ta' Jannar 2022 fil-każ ta' <u>Erika Gollcher *et v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u>:

»26. ... … … il-qorti tibda billi tosserva illi ma taqbilx mal-ewwel qorti li ż-żmien relevanti beda jiddekorri … … … minn meta l-fond in kwistjoni sar proprjetà tal-atturi. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw dan il-fond bħala l-eredi ta' ommhom, u għalhekk iż-żmien relevanti m'għandux jiġi ristrett għad-data meta l-atturi saru l-proprjetarji, ġaladarba bħala eredi ta' ommhom, huma daħlu fiż-żarbun tagħha. Dan ifisser għalhekk li l-ewwel qorti ma akkordatx kumpens għal numru ta' snin li għalihom l-atturi kienu intitolati għal kumpens.«

15. Ir-raġuni hi illi l-atturi, bħala suċċessuri universali, ġarrbu danni direttament għax il-patrimonju li wirtu kien anqas milli kien ikun likieku f'dak il-patrimonju daħal ħlas ta' kera b'rata kummerċjali flok b'rata kontrollata. It-telf tal-atturi għalhekk kien wieħed patrimonjali; fi kliem ieħor, l-atturi wirtu mhux tant id-dritt fondamentali tal-awturi tagħhom, iżda d-danni patrimonjali. Konsiderazzjonijiet oħra jgħoddu għad-danni morali, u l-ewwel qorti qalet sew illi dawn id-danni non-patrimonjali ma jintirtux. Safejn jolqot id-*dies a quo* għall-għanijiet danni patrimonjali, għalhekk, l-aggravju tal-atturi jistħoqqlu illi jintlaqa'.

16. Għall-argument tal-atturi illi jistħoqqilhom kumpens "mill-ewwel sena tar-rilokazzjoni tal-kirja mogħtija lill-intimat Pietru Pawl Busuttil, *ossia* mill-11 ta' Ġunju 1986" l-Avukat tal-Istat wieġeb illi kienet għażla ħielsa tal-awturi tal-atturi li l-kera jibqa' ma jogħliex għal ħamsa u għoxrin sena.

17. Din il-qorti taqbel mal-Avukat tal-Istat. Hekk kif il-ftehim ħieles kien illi l-kera jogħla wara ħamsa u għoxrin sena, il-partijiet setgħu ftiehmu illi jogħla aktar spiss. Hawn l-argument *pacta sunt servanda* jiswa, għax il-ftehim kien ħieles u mhux impost minn xi neċessità maħluqa mil-liġi. Il-kera kif miżjud għall-ewwel snin wara li għaddew l-ewwel ħamsa u għoxrin sena kien kif miftiehem bejn il-partijiet. Kien biss meta nħoloq l-obbligu ta' rilokazzjoni wara li għaddew dawk l-ewwel snin illi s-sidien

bdew iġarrbu danni minħabba l-obbligazzjoni legali li jkomplu jġeddu b'kera kontrollat.

18. L-ewwel ħamsa u għoxrin sena għalqu fl-10 ta' Ġunju 2010, u l-kera għas-sena ta' wara kellu jogħla bi ħmistax fil-mija (15%), li nzerta l-istess li kien jogħla taħt l-art. 1531D tal-Kodiċi Ċivili. Imbagħad, taħt l-istess art. 1531D, fis-sentejn ta' wara kompla għola bi ħmistax fil-mija (15%) kull sena, li huwa aktar minn kemm ried il-ftehim. Għalhekk l-atturi bdew iġarrbu telf biss b'seħħ mit-tielet sena wara l-10 ta' Ġunju 2010, *i.e.* mill-11 ta' Ġunju 2013 meta l-kera ma baqax jogħla.

19. Il-perit tekniku rrelatat[7] illi stima realistika tal-kera xieraq fil-żmien relevanti hija kif riprodotta fi Skeda A mehmuża ma' din is-sentenza biex titqies parti minnha. Il-kera li kienu jdaħħlu l-atturi f'dak iż-żmien likieku l-fond inkera fis-suq ħieles kien qrib ħamsa u erbgħin elf u mitt euro (≈ €45,100).

20. Il-kriterji ta' Cauchi[8] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba fil-għan soċjali tal-liġi. Peress illi l-fond mikri huwa wieħed kummerċjali, u għalhekk il-għan soċjali, għalkemm preżenti, huwa anqas minn dak likieku l-kiri kien residenzjali, il-qorti kienet tkun disposta tnaqqas anqas minn tletin fil-mija. Madankollu l-atturi fir-rikors tal-appell tagħhom igħidu illi huma sodisfatti bi tnaqqis ta' tletin fil-mija[9], li allura jħalli bilanċ ta' madwar wieħed u tletin elf u sitt mitt euro (≈ €31,600). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-

7 *Foll.* 53 *et seq.*

8 Cauchi *v.* Malta (rik. 14013/19), Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021

9 Ara p.9, *supra*.

mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[10] jħalli bilanċ ta' madwar ħamsa u għoxrin elf, mitejn u sittin euro (≈ €25,260), kollox kif muri fi Skeda A.

21. Minn dan il-bilanċ għandu jitnaqqas il-kera li daħħlu, jew setgħu jdaħħlu, l-atturi fiż-żmien relevanti, li, kif muri fl-iskeda, huwa madwar tlettax-il elf u disa' mitt euro (≈ €13,900), u jifdal bilanċ finali ta' madwar ħdax-il elf, tliet mija u sebgħin euro (≈ €11,370).

22. Ma' din iċ-ċifra għandhom jiżdiedu d-danni morali. Meqjus illi l-atturi wirtu l-fond fl-2018 u, kif rajna, id-danni morali ma jintirtux[11], il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' elf euro (€1,000) għad-danni morali jkun tajjeb u biżżejjed.

23. B'kollox għalhekk id-danni patrimonjali u morali jiġu tnax-il elf, tliet mija u sebgħin euro (€12,370).

24. Fir-rikors tal-appell l-atturi jgħidu wkoll illi l-ispejjeż kollha għandu jħallas-hom l-Avukat tal-Istat. L-Avukat tal-Istat wieġeb illi huwa xieraq illi l-atturi jeħlu sehem mill-ispejjeż billi l-ewwel qorti laqgħet xi wħud mill-eċċezz-jonijiet tiegħu u ċaħdet uħud mit-talbiet tal-atturi.

25. L-ewwel qorti kkundannat lill-atturi jħallsu tliet ishma minn erbgħa (¾) tal-ispejjeż tal-perit tekniku għax kienet tal-fehma illi kienet meħtieġa stima biss mill-2018, li kif rajna[12], ma huwiex korrett. Għalhekk ma huwiex

---

10 »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%.«

11 Para. 15, *supra*.

12 Para. 15, *supra*.

xieraq illi l-atturi jħallsu tliet ishma minn erbgħa tal-ispejjeż tal-perit tekniku. Huwa minnu iżda illi, kif ighid l-Avukat tal-Istat, xi wħud mill-eċċezzjonijiet tiegħu ntlaqgħu u xi wħud mit-talbiet tal-atturi ma ntlaqgħux, u għalhekk huwa xieraq illi l-ispejjeż – mhux speċifikament tal-perit tekniku iżda dawk kollha tal-ewwel grad, ukoll dawk tal-kerrej Busuttil – jinqasmu bejn l-atturi u l-Avukat tal-Istat. Il-qorti għalhekk tordna li l-ispejjeż tal-ewwel grad jinqasmu hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallashom l-Avukat tal-Istat u sehem minn erbgħa (¼) jħallsuh l-atturi.

26. Konsiderazzjonijiet oħra jgħoddu għall-appell. Fir-rikors tagħhom l-atturi talbu mija u elfejn, tlieta mija u wieħed u sebgħin euro (€102.371) li hu ferm aktar minn kemm tassew jistħoqqilhom. Huwa xieraq għalhekk li jeħlu sehem akbar mill-ispejjeż tal-appell. Il-qorti għalhekk tordna li l-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: sehem minn tmienja ($^{1}/_{8}$) jħallsu l-Avukat tal-Istat u seba' ishma minn tmiena ($^{7}/_{8}$) jħallsuhom l-atturi.

27. Għal dawn ir-raġunijiet il-qorti tirriforma s-sentenza appellata:

   i. tikkonfermaha fejn sabet ksur tal-art. 1 tal-Ewwel Protokoll iżda mhux ukoll tal-art. 37 tal-Kostituzzjoni;

   ii. tikkonfermaha fejn qalet illi l-konvenut Busuttil ma jistax jinqeda bil-liġijiet impunjati kif kienu fiż-żmien relevanti safejn jikkon-trollaw il-*quantum* tal-kera u fejn ċaħdet it-talba għall-iżgum-brament tal-istess konvenut;

   iii. tħassarha fejn illiikwidat id-danni fis-somma ta' għaxart elf u ħames mitt ewro (€10,500) u minflok, tillikwida d-danni pekunjarji u morali fis-somma ta' tnax-il elf, tliet mija u sebgħin ewro

(€12,370) flimkien mal-imgħaxijiet legali minn dakinnhar tas-sentenza appellata;

iv. tikkonfermaha fejn ordnat illi d-danni jħallashom l-Avukat tal-Istat;

v. tħassarha fejn iddisponiet dwar l-ispejjeż u minflok, tordna illi l-ispejjeż tal-ewwel grad jinqasmu hekk: tliet ishma minn erbgħa (¾) jħallashom l-Avukat tal-Istat u sehem minn erbgħa (¼) jħallsuh l-atturi.

28. l-ispejjeż tal-appell jinqasmu hekk: sehem minn tmienja ($^1/_8$) jħallsu l-Avukat tal-Istat u seba' ishma minn tmiena ($^7/_8$) jħallsuhom l-atturi.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
rm

Skeda A

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

Skeda A

Sena	kera xieraq	kera li daħħlu jew setgħu daħħlu l-atturi	
	€	€	
2013	2,505.75	805.96	*
2014	4,626.00	1,562.32	
2015	4,626.00	1,640.44	
2016	4,626.00	1,722.46	
2017	6,894.00	1,808.58	
2018	6,894.00	1,899.01	
2019	6,894.00	1,993.96	
2020	6,894.00	2,093.66	
2021	1,149.00	366.39	**
	45,108.75	13,892.77	
- 30% =	31,576.13		
- 20% =	25,260.90		
naqqas	13,892.77		
Jifdal	11,368.13		

* sitt xhur u nofs

** xahrejn

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
rm