QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 25 ta' Jannar, 2023.

Numru 3

Rikors numru 255/21/1 LM

Raphael sive Ralph Bianchi, Michael John Bianchi, Patricia mart Michael Apap Bologna

v.

Avukat tal-Istat u Anne Azzopardi

Il-Qorti:

1. L-atturi huma s-sidien ta' fond li jinsab fil-Belt Valletta, li huma akkwistaw mill-eredita tal-ġenituri tagħhom Blanche Bianchi li mietet fis-27 ta' Awwissu 2011 u Vivian Stephen Bianchi li miet fit-28 ta' Diċembru 2012. Il-fond in kwistjoni kien ġie mikri lill-awtur tal-konvenuta Joseph Azzopardi fit-23 ta' Novembru 1940 versu l-kera annwali ta' Lm36 fis-

sena, filwaqt li llum il-ġurnata l-konvenuta tħallas kera annwali ta' €210. L-atturi jilmentaw li l-protezzjoni mogħtija lill-konvenuta Azzopardi bid-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex ġusta u ma toħloqx bilanċ bejn id-drittijiet tagħhom bħala sidien u l-interessi tal-inkwilina peress li l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu huwa ferm ogħla minn dak stabbilit bil-liġi, u dan oltre li l-liġi toħloq inċertezza dwar il-possibilità tat-teħid lura tal-proprjetà, u ma tagħtix rimedju effettiv peress li ma jistgħux iżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skont il-valur tas-suq tal-lum. Skont l-atturi għalhekk huma qed isofru ksur tad-drittijiet fondamentali tagħhom sanċiti permezz tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-istess Konvenzjoni.

2. F'dawn il-proċeduri huma talbu għalhekk lill-Ewwel Qorti sabiex:

> "(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti l-fatti suesposti u 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 indefinita lill-intimata Anne Azzopardi (K.I. 98061M) għall-fond 144A, Triq San Kristoforo, Valletta proprjetà tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), 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 jidhrulha xierqa fiċ-ċirkostanzi.
>
> (II) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidt u dawk tal-inkwilina peress illi l-kera pagabbli a

> tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.
>
> (III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.
>
> (IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.
>
> Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni tal-intimati minn issa għas-subizzjoni."

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-atturi għandhom iġibu prova tat-titolu tagħhom, li l-atturi ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi qabel ma huma saru sidien tal-proprjetà in kwistjoni, li jekk il-kuntratt lokatizju sar wara li daħal fis-seħħ il-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-atturi daħlu fi ftehim lokatizju b'mod volontarju u għalhekk japplika l-prinċipju ta' *pacta sunt servanda*, li t-talbiet attriċi in kwantu bbażati fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea huma improponibbli għall-perjodu qabel it-30 ta' April 1987 in vista ta' dak dispost fl-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, li l-fond in kwistjoni huwa okkupat mill-konvenuta Azzopardi fuq bażi legali, li m'hemm l-ebda ksur tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma hemm l-ebda teħid forzuż, li tramite l-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-Istat irregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali b'dana illi ħalla mpreġudikati d-drittijiet tas-sidien tal-proprjetà, li l-Istat għandu diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament tal-ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u l-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawn il-ħtiġijiet soċjali, li din id-diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx

manifestament mingħajr bażi raġonevoli, li l-Qorti m'għandix funzjoni leġislattiva li tifissa l-kera iżda dik li twettaq il-liġi tal-kera, li bid-dħul tal-emendi ġodda fl-2009 il-kera li jistgħu jipperċepixxu l-atturi mhux ser tibqa' staġnata għal dejjem iżda togħla kull tlett snin, li l-liġi m'għandhiex tiġi evalwata fil-kuntest ta' spekulazzjoni, li l-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, u li anke jekk il-Qorti ssib xi ksur fiċ-ċirkostanzi tal-każ dikjarazzjoni f'dan is-sens hija suffiċjenti bħala rimedju u m'hemmx lok għar-rimedji l-oħra mitluba mill-atturi.

4. Il-konvenuta Azzopardi eċċepiet, *inter alia,* li hija dejjem imxiet mad-dispożizzjonijiet tal-liġi, hija inkwilina idonea ai termini tal-liġi u qatt ma kissret il-kondizzjonijiet tal-kera u għalhekk la għandha ssofri xi konsegwenzi minħabba dawn il-proċeduri u lanqas għandha tiġi ordnata tħallas xi danni, li hi u l-awtur tagħha għamlu diversi xogħlijiet u benefikati fil-fond in kwistjoni u dan għandu jittieħed in konsiderazzjoni meta jiġi evalwat il-valur lokatizju tal-fond, li hija mhux qed tippreġudika d-drittijiet tal-atturi għaliex qed tgawdi l-proprjetà taħt titolu validu u tħallas kera stabbilita mil-liġi, li hija m'għandhiex tiġi żgumbrata mill-fond in kwistjoni li huwa r-residenza ordinarja tagħha, li hija m'għamlitx il-liġijiet u għalhekk m'għandhiex tinstab ħatja ta' ebda ksur ta' drittijiet fondamentali, li l-kera li titħallas minnha hija skont il-liġi viġenti u raġonevolment adegwata fil-kuntest meta kkomparata mal-fond in kwistjoni, li l-Artikolu 37 tal-

Kostituzzjonali mhuwiex applikabbli in vista ta' dak dispost fl-Artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni, li l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa improponibbli għaliex dan mhuwiex każ ta' teħid forzuz, li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u l-liġi in kwistjoni għandha ċertament għan leġittimu peress li hija maħsuba biex tipproteġi nies milli jiġu mkeċċija minn darhom, li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt, li f'sitwazzjonijiet ta' akkomodazzjoni soċjali ma jistax ikun hemm paragun bejn il-kera mħallsa u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu, li m'hemm l-ebda ċertezza li l-fond kien ser ikun mikri fis-suq liberu għal dawn is-snin kollha kieku ma kienx suġġett għad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta, li l-emendi li daħlu fis-seħħ fl-2009 daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni pubblika vasta, li dan il-fond ġie mikri bi qbil bejn l-awturi tal-partijiet u ħadd ma ġie sfurzat f'relazzjoni ta' lokazzjoni, li din hija l-unika residenza tal-konvenuta li għandha ċerta età u li għandha jkollha serħan tal-moħħ li mhijiex ser tiġi żgumbrata, li jekk hemm xi ksur tal-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea dan huwa pjuttost fil-konfront tal-konvenuta li qed tiġi pperikolata fl-aspettattiva leġittima tagħha li tkompli tikri l-fond in kwistjoni mingħajr ebda xkiel inġust, li din il-Qorti mhijiex is-sede idonea sabiex talba għal żgumbrament tiġi ventilata, li din il-Qorti m'għandhiex ġurisdizzjoni tordna

żgumbrament meta kera tkun skont id-dettami tal-liġi, u li għandu jkun l-Istat li jerfa r-responsabbilità tal-prezz finanzjarju tal-liġi li daħħal l-Istat.

5. L-Avukat tal-Istat ippreżenta risposta ulterjuri permezz ta' liema eċċepixxa li bid-dħul fis-seħħ tal-Artikolu 4A tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta l-atturi ma jistgħux jilmentaw iżjed dwar il-fatt li l-kera ma tistax togħla b'mod proporzjonat peress li jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera li l-kera tiġi miżjuda għall-ammont li ma jkunx aktar minn 2% tal-valur tal-fond fuq is-suq ħieles, liema żieda żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interess tas-sidien u tal-kerrej, u dan oltre li l-atturi jistgħu wkoll jitolbu li jieħdu lura l-fond u ma jġeddux il-kirja jekk juru li l-inkwilini ma ħaqqhomx il-protezzjoni tal-Istat.

6. Bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tad-29 ta' April 2022 ġie deċiż hekk:

> "Għaldaqstant għar-raġunijiet premessi l-Qorti qiegħda taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi:
>
> 1) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi għar-raġunijiet mogħtija, ir-rikorrenti sofrew ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, li sar parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319), għaliex fil-konfront tarrikorrenti l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri talBini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, u loperazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Anne Azzopardi (K.I. 98061M) għall-fond 144A, Triq San Kristoforo, Valletta proprjetà tar-rikorrenti b'kera li ma tirriflettix is-suq;
>
> 2) Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qiegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-

> Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' wieħed u sittin elf u ħames mitt Euro (€61,500).
>
> Il-Qorti tordna wkoll lir-Reġistratur tal-Qrati Ċivili u Tribunali sabiex f'każ li din is-sentenza tgħaddi in ġudikat, jibgħat kopja tagħha lill-Onorevoli Speaker tal-Kamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili. L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat."

7. L-atturi ppreżentaw ir-rikors tal-appell tagħhom fis-17 ta' Mejju 2022 permezz ta' liema talbu lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tillikwida d-danni pekunarji f'ammont ta' mhux anqas minn €101,607.26 jew somma oħra verjuri, oltre danni morali ta' €17,000, għall-kumpens totali ta' €118,607.26, filwaqt li tikkonferma l-bqija tas-sentenza, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-Avukat tal-Istat.

8. L-Avukat tal-Istat ippreżenta r-risposta tal-appell tiegħu fis-27 ta' Mejju 2022 permezz ta' liema ssottometta li l-appell tal-atturi għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż kontra l-atturi.

9. Il-konvenuta Anne Azzopardi ppreżentat nota fit-28 ta' Ġunju 2022 permezz ta' liema ssottomettiet li peress li ma sar l-ebda appell minn dik il-parti tas-sentenza fejn instab li hija mhux responsabbli għal kumpens u danni sofferti mill-atturi din il-Qorti ma tistax tidħol fi kwistjonijiet li jirrigwardaw il-mertu u teżamina r-responsabbilità o meno tagħha, u li peress li r-rikors tal-appell m'għandux aggravji ndirizzati kontra tagħha

hija ma tistax tressaq tweġiba għall-appell fid-dawl tal-Artikolu 144 tal-Kapitolu 12 tal-Liġijiet ta' Malta.

Ikkonsidrat:

10. Illi l-atturi appellanti jilmentaw li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet li l-kumpens mogħti jista' jiġi kkalkolat biss minn meta huma saru s-sidien tal-fond u biss sad-data meta ġie intavolat ir-rikors. Jargumentaw li bħala eredi ta' Blanche u Vivian Stephen Bianchi huma daħlu fiż-żarbun tagħhom kemm għal krediti u kif ukoll għad-debiti u ma jistax ikun li huma responsabbli għad-debiti u l-krediti kollha tal-ġenituri tagħhom iżda mhux intitolati għad-danni pekunarji tul il-ħajja tagħhom filwaqt li kienu kostretti jħallsu eluf ta' ewro f'taxxa tas-suċċessjoni. Iżidu li din il-Qorti diġà kellha l-okkażjoni li teżamina din il-kwistjoni f'diversi kawżi u skont il-ġurisprudenza huwa possibbli li l-eredi jingħataw kumpens pekunarju li jkopri wkoll iż-żmien meta l-awtur tagħhom kien għadu ħaj. Isostnu li fil-każ preżenti it-telf perċepit huwa ta' ċirka €192,730 u bi tnaqqis ta' 50% dan iwassal għal kumpens pekunarju ta' €101,607.26. Jgħidu li ma' dan irid jiżdied kumpens non-pekunarju li skont il-ġurisprudenza għandu jkun fl-ammont ta' €500 għal kull sena ta' ksur, u għalhekk f'dan il-każ għandhom jiġu akkordati danni morali fis-somma ta' €17,000, u m'għandux jingħata widen l-Avukat tal-Istat jekk

jargumenta li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri għandu jwassal għal xi tnaqqis fil-kumpens.

11. L-Avukat tal-Istat iwieġeb li l-argument tal-atturi li huma ntitolati jirċievu kumpens pekunarju anke għaż-żmien meta kienu għadhom ħajjin il-ġenituri tagħhom ma jreġix għaliex dak li għandu jiġi kkonsidrat huwa min jista' jallega li qiegħed isofri leżjoni tad-drittijiet fondamentali, u ċioè min għandu *victim status.* Jargumenta li d-drittijiet fondamentali huma drittijiet personali li ma jistgħux jiġu trasferiti la *inter vivos* u lanqas *causa mortis*, u l-fatt li dan il-każ jirrigwarda dritt ta' proprjetà ma jfissirx li d-dritt huwa dritt *in rem* għaliex id-dritt fondamentali jibqa' xorta waħda jappartjeni għall-persuna. Iżid li huma f'ċirkostanzi eċċezzjonali fejn il-ksur ikun marbut mal-mewt ta' persuna li l-kawża tista' tiġi intavolata mill-qraba, u għalhekk dak li jrid jiġi pruvat mhuwiex rabta legali minħabba eredità iżda li verament jeżisti interess sabiex tiġi intavolata l-kawża. Iżid ukoll li f'dan il-każ lanqas biss inġabet xi prova ta' xi raġuni għalfejn il-ġenituri tal-atturi ma ressqux kawża kostituzzjonali huma stess. Jilmenta li ma jaqbilx mal-mod kif qed jiġi deċiż dan il-punt minn din il-Qorti għaliex mhuwiex neċessarjament minnu li l-awturi tal-atturi ma kinux kuntenti bil-kera li kienu qed jirċievu, u fi kwalunkwe każ kieku l-awturi tal-atturi fetħu kawża kostituzzjonali u ħadu kumpens dan ma jfissirx neċessarjament li dawn il-flejjes kienu ser jgħaddu għand il-werrieta tagħhom u wkoll li kieku ħadu l-fond lura ma jfissirx li kien ser jintiret mill-atturi għaliex l-awturi

tagħhom setgħu biegħu l-fond waqt ħajjithom. Fir-rigward tal-argument dwar il-kumpens non-pekunarju jargumenta li l-atturi qed jitolbu ammont arbitrarju ta' €17,000 ibbażat fuq it-taxxa tas-suċċessjoni li ħallsu, iżda dan mhuwiex il-kunċett tad-danni non-pekunarji li jiġu akkordati bħala kumpens għal ħsara mhux kwantifikabbli li tkun sofriet il-persuna bħal stress u ansjetà, u fi kwalunkwe każ it-taxxa tas-suċċessjoni mhijiex relatata mal-ksur li qed jilmentaw minnu l-atturi. Jgħid li fiċ-ċirkostanzi s-somma ta' €1,500 bħala danni pekunarji hija ġusta u għalhekk m'hemmx lok li tiġi varjata.

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

> "22. Il-Qorti tqis illi fil-każ odjern jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €210 fis-sena rivedibbli kull tliet snin, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu fis-suq miftuħ tal-proprjetà matul is-snin, fejn kif irrileva l-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-valur lokatizju ta' dan il-fond kien ivarja minn €1,540 fl-1987 għal €12,000 fl-2021. Il-Qorti mhijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-kera li setgħu jdaħħlu r-rikorrenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti iżda lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li f'dan il-każ il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti sfaw miksura biss wara l-2018, għaliex fl-ewwel lok jirriżulta li l-ġenituri tar-rikorrenti ilhom li ġew neqsin mill-2011 u mill-2012, kif ukoll għaliex fil-fehma tal-Qorti dan l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond. u dak li potenzjalment setgħu jdaħħlu l-antekawża tar-rikorrenti li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert mill-patrimonju tal-ġenituri tagħhom. Skont il-Perit Tekniku Ġudizzjarju, ir-rikorrenti, jew l-aventikawża tagħhom, seta' kellhom dħul potenzjali ta' €1,550 fis-sena bejn l-1987 u l-1991, €2,200 fis-sena bejn l-1991 u l-1996, €3,150 fis-sena bejn l-1997 u l-2002, €5,500 fis-sena bejn l-2003 u l-2008, €8,000 fis-sena bejn l-2009 u l-2014, u €12,000 fis-sena bejn l-2018 u l-2021. Il-Qorti lanqas m'hija sejra tilqa' ssottomissjoni tal-intimat Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, li f'dawn il-każijiet ir-rikorrenti ma kellhomx iċ-ċertezza li l-fond ser jinkera dejjem, jew li huma dejjem kienu ser jirċievu l-kera

stabbilita mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju. Il-Qorti tirrileva li kif jirriżulta anki mir-rapport tal-Perit Tekniku Ġudizzjarju, il-fond jinsab f'pożizzjoni tajba ferm fil-Belt Valletta, viċin banek u uffiċini ewlenin, u għalhekk ċertament li s-sidien tal-fond ma kienx ser ikollhom problema biex jikruh bil-kera kurrenti tas-suq. L-intimat Avukat tal-Istat jagħmel tajjeb li jikkonsidra wkoll li f'dawn it-tip ta' kawżi, il-Qorti qatt ma tillikwida l-ammont ta' kera kollu li r-rikorrenti setgħu jipperċepixxu, u dan it-tnaqqis huwa maħsub proprju biex jieħu kont tal-fatturi msemmija mill-Avukat tal-Istat fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għaldaqstant għandu jingħata rimedju effettiv għal dan it-telf soffert minnhom.

[*omissis*]
26. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnhom mid-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 sal-preżent, konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset l-intimata Azzopardi f'dan il-perijodu u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu li kieku krew il-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat. Il-Qorti kkonsidrat ukoll dak li kellu xi jgħid l-intimat Avukat tal-Istat fin-nota responsiva addizzjonali tiegħu, fejn sar riferiment għall-Att XXIV tal-2021, li bis-saħħa tiegħu sidien bħar-rikorrenti għandhom jedd imorru quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera u jitolbu awment fil-kera li ma jkunx jeċċedi 2% tal-valur tal-fond fis-suq miftuħ, kif ukoll varjazzjonijiet oħra fil-kundizzjonijiet tal-kera. Il-Qorti qieset li kien biss wara d-dħul fis-seħħ ta' dawn l-emendi li r-rikorrenti għandhom jedd jersqu quddiem il-Bord u jitolbu żieda bħal din, u dan fl-istess waqt li r-rikorrenti ilhom f'sitwazzjoni li tilledi l-jeddijiet fundamentali tagħhom għal bosta snin. Il-Qorti tirrileva wkoll li tali żieda ma tistax tintalab b'effett retroattiv, u għalhekk ma tistax taffettwa l-mertu ta' dawn il-proċeduri.

27. Il-Qorti ttenni li d-danni li għandhom jiġu likwidati fi proċedimenti kostituzzjonali u konvenzjonali mhumiex l-istess bħad-danni ċivili li jiġu likwidati fi proċedimenti ordinarji, għaliex huma danni li għandhom jiġu likwidati minħabba vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-persuna. Għar-rigward tal-quantum tal-kumpens għal danni pekunjarji u non-pekunjarji, fis-sentenzi tal-Qrati tagħna kull każ jiġi determinat skont il-fattispeċi partikolari tiegħu. Minkejja dan, hemm numru ta' fatturi li din il-Qorti kkonsidrat qabel waslet għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrent, fosthom il-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €170,870 (mill-1987 sal-2021), meta fir-realtà r-

> rikorrenti rċevew kera li kienet ferm inqas minn dan l-ammont, u kienet tammonta biss għal ftit aktar minn €200 fis-sena. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien.
>
> 28. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista li l-vjolazzjoni sofferta mir-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetàjiet bħar-rikorrenti.
>
> 29. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal sittin elf Euro (€60,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal elf u ħames mitt Euro (€1,500), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti. […]"

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

13. Parti mill-appell tal-atturi jitratta l-fatt li skont huma l-Ewwel Qorti erronjament ikkonsidrat li l-leżjoni tad-dritt ikkonstatat f'din il-kawża għandha titqies b'effett mill-mewt tal-ġenituri tagħhom, meta huma saru s-sidien tal-fond in kwistjoni, u li għalhekk l-Ewwel Qorti erronjament illikwidat kumpens b'effett mill-2011- 2012 u mhux mill-1987. Dan l-ilment però huwa manifestament infondat.

14. Minn qari tas-sentenza appellata huwa ċar li l-Ewwel Qorti llikwidat il-kumpens dovut lill-atturi b'effett mill-1987. Fil-fatt fil-paragrafu 22 tas-sentenza appellata l-Ewwel Qorti kkonsidrat proprju hekk:

> "Il-Qorti mhijiex sejra tieħu konjizzjoni tal-kera li setgħu jdaħħlu r-rikorrenti qabel id-dħul fis-seħħ tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta. Il-Qorti iżda lanqas ma taqbel mas-sottomissjoni tal-intimat Avukat tal-Istat li f'dan il-każ il-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti sfaw miksura biss wara l-2018, għaliex fl-ewwel lok jirriżulta li l-ġenituri tar-rikorrenti ilhom li ġew neqsin mill-2011 u mill-2012, kif ukoll għaliex fil-fehma tal-Qorti dan l-isproporzjon evidenti bejn id-dħul attwali mill-kera tal-fond. u dak li potenzjalment setgħu jdaħħlu l-antekawża tar-rikorrenti li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq liberu tal-proprjetà, wassal biex kien hemm telf soffert mill-patrimonju tal-ġenituri tagħhom." [enfażi ta' din il-Qorti]

15. Din il-konsiderazzjoni hija riflessa fil-fatt li meta l-Ewwel Qorti ġiet biex tikkonsidra l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu versu l-kera li kienet attwalment perċepita jew perċepibbli, l-Ewwel Qorti dejjem għamlet referenza għall-valuri b'effett mill-1987. Għalhekk m'hemm l-ebda dubju li l-Ewwel Qorti llikwidat kumpens għaż-żmien bejn l-1987 u l-2021 u ċioè meta ġiet intavolata l-kawża u għaldaqstant l-iżball li dwaru qed jilmentaw l-atturi fil-fatt ma sarx.

16. Il-Qorti tqis però li l-kumpens pekunarju stabbilit mill-Ewwel Qorti huwa baxx wisq. Il-Qorti tosserva li fil-fatt l-Ewwel Qorti ma segwitx il-metodu ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza Cauchi v. Malta, u dan mingħajr ma tat raġuni għalfejn għandu jkun hemm devjazzjoni minn dan il-metodu f'dan il-każ. Applikat il-metodu ta' komputazzjoni msemmi, mis-somma ta' €170,870 stabbilita mill-Perit Tekniku għandu jkun hemm tnaqqis ta' 30% biex jirrifletti l-għan leġittimu fl-interess ġenerali tal-liġi in kwistjoni jwassal għas-somma ta' €119,609. Bl-insenjament fil-kawża ta' Cauchi li joħloq prevedibilita u konsistenza minn din is-somma mbagħad

irid isir tnaqqis ieħor ta’ 20% biex jirrifletti l-inċertezza li l-atturi u l-awturi tagħhom kien jirnexxilhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri tul iż-żmien relevanti kollu u għal ammonti stmati mill-Perit Tekniku. Dan iwassal għas-somma ta’ €95,867. Minn din is-somma mbagħad trid titnaqqas il-kera li effettivament ġiet ipperċepita mis-sidien, jew li setgħet tiġi pperċepita skont il-liġi, li kienet fl-ammont ta’ ċirka €4,559. Għaldaqstant, il-kumpens pekunarju dovut lill-atturi huwa fis-somma ta’ wieħed u disgħin elf, mija u tmienja u għoxrin ewro (€91,128).

17. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju l-Qorti tibda billi tirrileva li huwa minnu li m’hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passività tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta’ azzjoni ikun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll però 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-passività tas-sid issir għalhekk relevanti għaliex din 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, fil-fehma tal-Qorti għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sidien tal-proprjetà in kwistjoni kienu għadhom il-ġenituri tal-atturi, mhux l-istess jista’ jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa intiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u

għalhekk huwa ta’ natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m’għandu xejn x’jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Meħud dan kollu in konsiderazzjoni, fic-cirkostanzi d-danni morali likwidati mill-Ewwel Qorti kienu fil-parametri tad-diskrezzjoni tagħha u ma hemmx raġuni għalfejn jinbidlu.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta’ u tiddeċiedi billi tilqa’ l-appell tal-atturi u tirriforma s-sentenza appellata billi tirrevoka l-kumpens pekunarju akkordat mill-Ewwel Qorti u tordna lill-Avukat tal-Istat sabiex minflok iħallas lill-atturi s-somma ta’ erbgħa u disgħin elf, mija u tmienja u għoxrin ewro (€94,128) rappreżentanti in kwantu għal wieħed u disgħin elf, mija u tmienja u għoxrin ewro (€91,128) bħala kumpens pekunarju u tikkonferma s-sentenza tal-Ewwel Qorti fir-rigward għal tlett elef ewro (€3,000) bħala kumpens non-pekunarju.

L-ispejjeż tal-appell jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
gr