QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 12 ta' Lulju, 2023.

Numru 59

Rikors numru 458/21/1 TA

Francesca Stivala, Tania Galea, Moira De Gabriele

v.

Avukat tal-Istat, Joseph Borg, Maria Carmela sive Marlene Borg

1. Ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-15 ta' Diċembru, 2022 ["is-sentenza appellata"], li sabet li l-lokazzjoni tal-fond *27, Joemar, Triq San Vincenz, Sliema* favur l-intimati Borg, kif protetta bl-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] qabel l-introduzzjoni tal-Att XXIV tal-2021, tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-

Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”] u b’hekk ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens limitatament għall-perjodu bejn is-16 ta’ Novembru, 1998 u l-1 ta’ Ġunju, 2021, fis-somma komplessiva ta’ ħamsa u tletin elf ewro (€35,000), bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament u bl-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat.

2. L-appell tar-rikorrenti huwa dwar il-ġurnata minn meta hu dovut il-kumpens u l-likwidazzjoni relattiva.

Preliminari

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *“Din il-kawża tirrigwarda l-fond 27, Joemar, Triq San Vincenz, Tas-Sliema.*
>
> *Dan il-fond ġie akkwistat mir-Rikorrenti per via di successione mill-ereditá ta’ ommhom Maria Dolores Mifsud neè Debono li mietet fis-16 ta’ Novembru 1998 (ara dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta’ Mejju 1999 a’ fol 8).*
>
> *Jirriżulta li dan il-fond ilu mikri lill-intimati konjuġi Borg “għal dawn l-aħħar ħamsin sena”, preċiżament mis-sena 1974. L-inkwilini Intimati għadhom sal-llum hekk jokkupaw il-fond ope legis bl-istess titolu ta’ kera bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 (ara estratt reġistru elettorali a’ fol 17).*
>
> *Skont ir-rikorrenti, il-kera oriġinali kienet ta’ LM23 fis-sena. Il-Kotba tal-kera preżentati mill-inkwilini intimati juru iżda li l-kera oriġinali kienet fil-fatt ta’ LM69 u li kienet titħallas fl-ammont ta’ LM17.25c kull*

tlett xhur. Fis-sena 2010 il-kera bdiet titħallas skont l-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 u llum l-ħlas kif hekk regolat jammonta għal €268 fis-sena (ara premessa numru 4, affidavit tal-intimati konjuġi Borg a' fol 32 u 33, kopja tal-kotba tal-kera mis-sena 1980 sas-sena 1988 u mill-11 ta' Marzu 1994 sal-15 ta' Marzu 2021 a' fol 40);

Joħroġ mill-irċevuti tal-kera hekk preżentati li l-kera ġiet dejjem aċċettata bla riservi. Jirriżulta li l-fond in kwistjoni ma huwiex fond dekontrollat (ara ċertifikat tan-non-dekontroll a' fol 13).

Jirriżulta mill-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati li, kontestwalment ma' din l-azzjoni, r-rikorrenti preżentaw rikors numru 280/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera sabiex il-kera tiżdied ai termini tal-artikolu 4A kif introdott bl-Att XXIV tal-2021 (ara affidavit tal-inkwilin intimat a' fol 47). Minn indaġni li għamlet din il-Qorti joħroġ li dan ir-Rikors ġie deċiż fit-28 ta' Jannar 2022, liema deċiżjoni ma ġietx appellata u għalhekk saret finali."

4. Permezz tal-proċeduri odjerni, intavolati fis-7 ta' Lulju, 2021, ir-rikorrenti jgħidu li ġarrbu ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-Artikolu 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u kif ukoll bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, kemm qabel kif ukoll wara d-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009, għaliex il-fond in kwistjoni qatt ma seta' jinkera b'kera li tirrifletti l-valur lokatizzju fis-suq ħieles u dan minħabba l-protezzjoni li d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 taw lill-intimati Borg, b'mod li ma żamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini.

5. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali) sabiex:

*"**(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Joseph Borg (K.I. 0738040M) u Maria Carmela sive Marlene Borg (KL. 0126646M) għall-fond 27, Joemar, Triq San*

Vincenz, Tas-Sliema, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (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 għandhom jingħataw 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 ta' l-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 l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' 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 jħallas 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."*

6. Permezz ta' risposta preżentata fis-17 ta' Awwissu, 2021[1], l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova tat-titolu tagħhom fuq il-fond in kwisjtoni, dwar il-ftehim tal-kirja u li missierhom miet kif minnhom allegat. Dwar il-kumpens qal:

"Illi barra minn hekk, ġialadarba r-rikorrenti qegħdin jallegaw ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll, fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta, huma ma jistgħux jilmentaw dwar perjodi li ġew qabel it-30 ta' April 1987. F'kull każ, ir-rikorrenti ma jistgħu qatt jiġu kkumpensati u/jew mħallsa xi danni għal perjodi li fihom huma ma kellhom l-ebda jedd legali li jirċievu l-kera, b'mod speċjali l-perjodi li fihom missier ir-rikorrenti kien għadu jgawdi d-dritt tal- użufrutt fuq il-fond in kwistjoni;"

7. B'risposta tat-2 ta' Settembru, 2021, l-inkwilini Borg sostanzjalment wieġbu illi mhumiex leġittimi kontraditturi u li t-talbiet tar-rikorrenti

[1] Fol. 15 *et seq*

għandhom jiġu miċħuda bl-ispejjeż. Wieġbu ukoll li kontestwalment ma' dawn il-proċeduri r-rikorrenti ppreżentaw ukoll rikors quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex iwettaq it-test tal-mezzi fuqhom u, f'każ li ma jissodisfawx dak it-test jiżgumbrahom, filwaqt illi f'każ li t-test jiġi sodisfatt jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera.

8. Permezz tas-sentenza hawn appellata, mogħtija fil-15 ta' Diċembru, 2022, l-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

> *"**Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tal-ewwel u t-tieni eċċezzjoni tal-intimat Avukat tal-Istat stante l-eżawriment tagħhom**;*
>
> ***Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat**;*
>
> ***Tilqa' limitatament is-seba' eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati konjuġi Borġ bil-mod kif spjegat aktar il-fuq f'din is-sentenza**;*
>
> ***Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati konjuġi Borg**.*
>
> ***Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti** billi tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, taw id-dritt ta' rilokazzjoni għall-fond 27, Joemar, Triq San Vincenz, Tas-Sliema lill-inkwilini Intimati bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*
>
> ***Tilqa' limitatament t-tieni talba tar-Rikorrenti** u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa repsonsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, preċiżament mis-16 ta' Novembru 1998 sal-1 ta' Ġunju 2021;*
>
> ***Tilqa' t-tielet u r-raba' talba tar-Rikorrenti** u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000) u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati, bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.*

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat."

9. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq s-segwenti konsiderazzjonijiet:

"Permezz tat-tielet eċċezzjoni l-Intimat Avukat tal-Istat qed jissolleva l-ħtieġa li r-Rikorrenti jressqu prova "adegwata u konkreta" tad-data tal-mewt ta' missierhom Melchior Mifsud. Dan minħabba d-dritt ta' użufrutt mogħti lilu minn martu fit-testment unica charta datat 11 ta' Marzu 1992 imsemmi fid-dikjarazzjoni causa mortis tal-14 ta' Mejju 1999.

Din il-prova baqgħet ma ġietx prodotta. Madanakollu l-lonġevitá tal-ħajja ta' missier ir-Rikorrenti, li wara kollox baqa dejjem spussessat mid-dritt ta' użu hekk mogħti lilu konsegwenza tal-applikazzjoni tal-istess Kap. 69, ma jbiddel xejn mit-titolu tar-Rikorrenti, qua sidien tal-proprjetá in kwistjoni. Il-Qorti fil-fatt ma tara ebda ħtieġa ta' din il-prova u tikkonsidra tali eċċezzjoni bħala superfluwa. Għaldaqstant il-Qorti sejra tiċħad l-istess u tgħaddi biex tqis l-eċċezzjonijiet preliminari tal-inkwilini Intimati.

Permezz tas-seba' eċċezzjoni minnhom sollevata, l-inkwilini Intimati jissollevaw li "r-rikorrenti naqsu milli jeżawrixxu dawk ir-rimedji ordinarji għad-disposizzjoni tagħhom, b'mod partikolari dawk provduti taħt il-Kap. 69 tal-liġijiet ta Malta, kif emendat permezz tal-Att XXIV tal-2021".

...

Qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-artikolu 3 tal-Kap. 69 kien jipprekludi lir-rikorrenti milli tirrifjuta li ġġedded, tgħolli jew tvarja l-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord iżda huwa prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69 kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni (jiġifieri qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021). Tabilħaqq, kif ġie kemm il-darba osservat fil-Qrati tagħna, il-Bord tal-Kera kien marbut li jiffissa l-kera skont il-ligi, liema kera hija baxxa ħafna meta komparata mal-kera fis-suq. Iktar minn hekk ir-ripreża tal-fond mikri kienet remota tenut kont tal-kundizzjonijiet li

riedu jiġu sodisfatti qabel il-Bord jilqa` talba f'dan is-sens (ara ad eżempju ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015****). Magħdud ma' dan, l-emendi introdotti bl-Att X tas-sena 2009, lanqas ma jisgħu jitqiesu bħala li joffru rimedju effettiv għall-lanjanzi tar-rikorrenti. Dan kemm minħabba d-diskrepanza sostanzjali bejn l-awment kontemplat fl-artikolu 1531C u l-valur lokatizju tal-fond fis-suq ħieles, kif ukoll minħabba d-dispożizzjonijiet tal-artikolu 1531F li għamluha remota l-possibilitá li r-rikorrenti tirriprendi l-pussess tal-fond tagħhom.*

Fir-rigward tan-nuqqas ta' eżawriment tar-rimedju ntrodott bl-Att XXIV tal-2021 eċċepiet mill-inkwilini Intimati, jirriżulta mill-fatti su senjalati li r-rikorrenti fil-fatt prevalew ruħhom minn dan ir-rimedju. Dan billi kontestwalment ma din l-azzjoni, ippreżentaw Rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera a tenur tal-artikolu 4A tal-kap. 69. Kif ġia espost, fuq dan ir-Rikors inħarġet deċiżjoni fit-28 ta' Jannar 2022. Din id-deċiżjoni ma ġietx appellata u għalhekk saret res judicata. Quddiem din il-Qorti ma ġie reġistrat l-ebda ilment mir-Rikorrenti li l-Bord imsemmi uża d-diskrezzjoni mogħtija lilu bi vjolazzjoni tal-ewwel Artikolu protokollari skont kif ritenit il-QEBD fis-sentenza ***Cauchi v. Malta*** *fuq riferuta. Il-fatt li r-Rikorrenti m'appellawx id-deċiżjoni juri anzi li huma sodisfatti bil-mod kif il-Bord għoġbu jirrevedi l-kera tal-fond in kwistjoni.*

Il-Qorti għaldaqstant sejra tilqa' din l-eċċezzjoni u tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni limitatament biss <u>safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem</u>.

Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra l-mertu.

Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta <u>kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021</u>, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diversi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza ***Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et*** *su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi simili, u ċioe li dawn kienu leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.*

<u>Safejn l-azzjoni tolqot l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 4A, jiġifieri l-1 ta' Ġunju 2021 il-quddiem</u>, il-Qorti, kif ġia ingħad, sejra tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni. Konsegwentement din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 4A kif ukoll it-talbiet

rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-1 ta' Ġunju 2021.

Il-Qorti sejra issa tgħaddi biex tikkunsidra t-talbiet rimedjali.

...

Il-Qorti għaldaqstant tqis li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens minn meta l-fond ippervjena għand ir-Rikorrenti, jiġifieri fis-16 ta' Novembru 1998, sal-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex, minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-awtriċi tar-Rikorrenti bħal ma per eżempju ma aċċettatx kera jew għamlet xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienet mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhiex għażla. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, irid jintwera 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. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizżaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom li baqgħu qatt ma għamlu xejn minkejja dak li tgħid il-liġi.

In kwantu għat-tieni eċċezzjoni tal-inkwilini Intimati, jiġi rilevat li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentali, jiġi kkundannat għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju ...

Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad it-tieni eċċezzjoni preliminari tal-inkwilin intimat.

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti taqbel mar-Rikorrenti (ara nota a' fol 79) li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza ***Cauchi v. Malta*** *ġia su riferuta.*

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-"interess pubbliku" ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan

leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni impunjata, mhux bilfors kienet sejra tinkera matul il-perjodu kollu. Dan speċjalment fid-dawl ta' kif sploda s-suq tal-propjeta' riċentement. Il-QEBD għaldaqstant qieset bħala aċċettabli li jitqies li t-telf attwali kien inqas minn dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.

Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mill-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.

Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.

Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' ħamsa u tletin elf ewro (€35,000).

Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju."

10. Ir-rikorrenti appellaw b'rikors ippreżentat fil-21 ta' Diċembru, 2022 u talbu lil din il-Qorti tvarja s-sentenza appellata billi:

"tikkonfermaha in kwantu ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-appellat Avukat tal-Istat u tal-appellati Borg, u tikkonfermaha wkoll fejn laqgħat limitatament l-ewwel talba u tirriformaha fejn laqgħat limitatament it-tieni talba, it-tielet u r-raba talba b' dan illi għandha tirriformaha in

> *kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni għandu jiġi dikjarat u deċiż illi l-leżjoni li soffrew l-appellanti kienet għall-perjodu kollu mill-1 ta' Mejju 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021 kif mitlub fir-rikors kostituzzjonali tagħhom u b' hekk id-danni pekunarji għandhom jiġu likwidati fl-ammont ta' mhux inqas minn €49,800 u dan bħala dannu pekunarju u jrid jiżdied ma dan €10,000 bħala dannu non-pekunarju kumplessivament għal €59,800 oltre l-imgħax legali mid-data tal-ewwel sentenza."*

11. Permezz ta' tweġiba ppreżentata fid-9 ta' Jannar, 2023, l-Avukat tal-Istat wieġeb illi l-appell tar-rikorrenti għandu jiġi miċħud bl-ispejjeż.

12. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-2 ta' Marzu, 2023, l-inkwilini Borg wieġbu illi s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata sa fejn jolqot lilhom.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

L-Ewwel Aggravju – Id-Danni Pekunarji

13. Ir-rikorrenti jilmentaw prinċipalment minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti kkonkludiet illi għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens biss minn meta l-fond sar tar-rikorrenti, ċjoè fis-16 ta' Novembru, 1998. Dan għaliex l-Ewwel Qorti kienet tal-fehma li biex l-eredi f'kawżi bħal din ikunu f'pożizzjoni li jinsistu fuq it-telf monetarju tal-awturi tagħhom, *ai fini* biss ta' kumpens, irid jintwera 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. L-appellanti jilmentaw iżda li ommhom kienet marbuta bil-liġi, u għalhekk, id-dannu minnhom soffert kellu jiġi likwidat għall-perjodu sħiħ mill-1 ta' Mejju, 1987 sal-1 ta' Ġunju, 2021.

14. L-Avukat tal-Istat min-naħa l-oħra wieġeb illi r-rikorrenti ma ressqux prova dwar meta ommhom akkwistat il-fond in kwistjoni u allura ma ppruvawx li għandom jedd għal danni patrimonjali li jmorru lura għall-1987. Jikkontendi li l-irċevuti tal-kera li jirrisalu għall-1980 huma ffirmati lil xi ħadd bil-kunjom Mifsud u kien biss fl-1996 li l-firma nbidlet għal 'D. Mifsud'. Dan apparti l-fatt li meta mietet omm ir-rikorrenti, missierhom wiret l-użufrutt tal-istess, iżda la tressqet prova dwar meta miet missier ir-rikorrenti u lanqas min wirtu. Minkejja dan, fl-aħħar mill-aħħar l-Avukat tal-Istat jgħid li sa fejn l-Ewwel Qorti akkordat kumpens lir-rikorrenti mid-data tal-mewt ta' ommhom, is-sentenza appellata hija '*safe and satisfactory'*.

15. L-intimati l-oħra t-tnejn xehdu[2] li ilhom jgħixu fil-fond in kwistjoni mill-1974, liema fond krew mingħand Maria Dolores Mifsud u llum il-kera titħallas lil uliedha r-rikorrenti. Fatt li ma ġiex kontradett.

---

[2] Fol. 32, 33

16. F'kull każ, id-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti li tillimita l-kumpens lir-rikorrenti mid-data tal-mewt ta' ommhom fis-16 ta' Novembru, 1998, ma kellha xejn x'taqsam ma' xi dubju dwar id-data minn meta omm ir-rikorrenti saret sid il-kera. Ir-raġuni għalfejn l-Ewwel Qorti ma tatx kumpens lir-rikorrenti għall-perjodu qabel ma wirtu lil ommhom fis-16 ta' Novembru, 1998, kienet biss għaliex dik il-Qorti deherilha li l-werrieta ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passività tal-awtriċi tagħhom li baqgħet qatt m'għamlet xejn minkejja dak li tgħid il-liġi.

17. Dan il-punt ġie kkunsidrat u deċiż *ad nauseam* f'diversi kawżi oħra ta' din ix-xorta. Hekk per eżempju din il-Qorti qalet:

> *"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 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 ...”*[3]

18. Qabel daħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 kien jipprekludi lis-sidien milli jgħollu jew ivarjaw il-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Permess li l-Bord kien prekluż milli jagħti sakemm ma jirriżultawx ċertu kondizzjonijiet espressi fil-Kap. 69. Iktar minn hekk ir-ripreża tal-fond mikri skont l-istess liġi hi limitata għal ċirkostanzi partikolari biss.

19. M’hemmx prova li matul il-ħajja ta’ omm ir-rikorrenti seta’ kien hemm raġunijiet li kieku talbet il-permess tal-Bord, x’aktarx kienet tkun awtorizzata ma ġġeddidx il-kirja. L-istess għal dak li għandu x’jaqsam ma’ tibdil tal-kera b’mod li jinżamm proporzjon bejn id-drittijiet tagħha u dawk tal-inkwilini. Omm ir-rikorrenti ma tistax titqies passiva talli ma ħaditx passi jew miżuri li ma kienu ser iwassluha imkien.

20. Għalhekk ir-rikorrenti għandhom raġun jikkontendu li l-kumpens pekunjarju hu dovut mit-30 ta’ April, 1987.[4] Bħala suċċessuri universali ta’ ommhom, huma ġarrbu d-danni direttament meta l-patrimonju li wirtu

---

[3] Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud u l-Avukat tal-Istat, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta’ Marzu, 2022.
[4] Skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319, l-ebda ksur tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-30 ta’ April, 1987, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4.

kien anqas minn dak li kien jispetta lilhom kieku ommhom ma sofrietx il-ksur tal-jeddijiet fondamentali tagħha hawn ravviżat[5].

21. Imiss issa l-kalkolu tal-kumpens pekunarju għall-perjodu sħiħ[6] bejn it-30 ta' April, 1987[7], sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021. Għal dan il-għan, il-Qorti se tapplika l-linji gwida tas-sentenza tal-QEDB fl-ismijiet Cauchi v. Malta.[8]

22. Skont l-istima li għamel il-perit tekniku[9], fis-sena 2021 il-fond kellu valur ta' €240,000. Imbagħad għamel stima tal-valur lokatizju annwali fis-suq ħieles tal-istess fond fl-ammont ta' €550 fis-sena 1976, €775 fis-sena 1981, €800 fis-sena 1986, €1175 fis-sena 1991, €1950 fis-sena 1996, €2,600 fis-sena 2001, €4,350 fis-sena 2006, €9,4300 (*sic*) fis-sena 2011, €5,250 fis-sena 2016, u €7,200 fis-sena 2021.

23. Ħadd mill-partijiet m'għamel eskussjoni lill-perit tekniku. Għas-sena 2011 il-Qorti ser tqis il-valur lokatizju tal-fond fl-ammont ta' €4,900 peress li hu evidenti li ċ-ċifra li tissemma fir-rapport hi żbaljata.

---

[5] Ara f' dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet Guido Paul Pace et v. Grace Micallef et mogħtija minn din il-Qorti fit-30 ta' Novembru, 2022.

[6] Għal dak li jirrigwarda l-perjodu bejn is-16 ta' Novembru, 1998, sat-30 ta' Diċembru, 2001, meta missier ir-rikorrenti kien użufruttwarju, l-Avukat tal-Istat m'appellax. Għalhekk, minkejja n-nuqqas ta' prova li r-rikorrenti huma l-werrieta ta' missierhom, dak il-perjodu ma jistax jinbidel.

[7] Skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319, l-ebda ksur tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-30 ta' April, 1987, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4

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

[9] Fol. 64 *et seq*

24. Isegwi għalhekk li għall-perjodu rilevanti, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri jammonta għal:

Għas-sena1987[10]	€800 /12 x 8	=	€533
Mill-1988 sal-1990	€800 x 3	=	€2,400
Mill-1991 sal-1995	€1,175 x 5	=	€5,875
Mill-1996 sal-2000	€1,950 x 5	=	€9,750
Mill-2001 sal-2005	€2,600 x 5	=	€13,000
Mill-2006 sal-2010	€4,350 x 5	=	€21,750
Mill-2011 sal- 2015	€4,900 x 5	=	€24,500
Mill- 2016 sal-2020	€5,250 x 5	=	€26,250
Sena 2021[11]	€7,200 / 12 x 5	=	€3,000
Total			**€107,058**

25. Il-kriterji ta' Cauchi jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi[12]. Dan iħalli bilanċ ta' madwar ħamsa u sebgħin elf ewro (€75,000). Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[13] jħalli bilanċ ta' madwar sittin elf ewro (€60,000).

[10] Skont l-Artikolu 7 tal-Kap. 319, l-ebda ksur tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jsir qabel it-30 ta' April, 1987, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-Artikolu 4.
[11] Sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.
[12] Għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) msemmija f'Cauchi huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari – ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et mogħtija minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu, 2023.
[13] *'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%'.*

26. Bil-kriterju ta' Cauchi[14] trid titnaqqas ukoll il-kera li tħallset/kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi.

27. Skont il-kopji tal-irċevuti in atti[15]:

- bejn is-snin 1987 u 1997 tħallset kera ta' Lm69 (c. €161) fis-sena;

- bejn is-snin 1998 u 2008 tħallset kera fis-somma ta' Lm101.16 (€235.64) fis-sena;

- bejn is-sena 2009 sas-sena 2012 tħallset kera ta' €235.64 fis-sena; bejn is-snin 2013 u 2015 tħallset kera ta' €251.66 fis-sena;

- bejn l-2016 u l-2019 tħallset kera ta' €258.73 fis-sena; u

- bejn is-snin 2020 u 2021 tħallset kera ta' €268 fis-sena.

28. Din il-Qorti tikkalkola għalhekk li matul il-perjodu rilevanti l-inkwilini ħallsu kera ta' madwar sebat elef, erba' mija u għoxrin ewro (€7,420).

[14] *'105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation'*
[15] Fol. 41 *et seq*.

Imnaqqas dan l-ammont mis-somma li tissemma fil-paragrafu preċedenti, jibqa' bilanċ ta' tnejn u ħamsin elf, ħames mija u tmenin ewro (€52,580).

29. L-Ewwel Qorti għamlet ukoll referenza għal 5% li jissemma fis-sentenza Cauchi v. Malta, ħlas ta' imgħax għal darba waħda biss. Fis-sentenza Joseph Zammit v. Albert Edward Galea et (Rik. Kost. 187/2019) tat-30 ta' Ġunju, 2021, din il-Qorti diġà kkunsidrat żieda simili u qalet:

> *"Fl-ewwel lok id-deċiżjoni ta' din il-Qorti m'hijiex bażata fuq l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni. Fit-tieni lok il-Qorti m'hijiex tal-fehma li dik iż-żieda hi ġustifikata meta tikkunsidra li kieku s-sid kien qiegħed jirċievi kera b'rata suq miftuħ, kien ser ikollu jħallas it-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma. Madankollu peress li bis-sentenza s-sid ser jirċievi kumpens għall-ħsara minħabba li ġarrab ksur ta' dritt fundamentali, dik is-somma m'hijiex taxxabbli. B'hekk ser ikun qiegħed igawdi minn benefiċċju mhux żgħir."*

30. Fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti għamlet referenza għall-linji gwida li tat il-QEDB fis-sentenza Cauchi v Malta u tat x'tifhem li l-likwidazzjoni saret a bażi tagħha. Madankollu, fis-sentenza m'hemmx kalkoli li juru kif l-Ewwel Qorti tat kumpens fl-ammont ta' €35,000.

31. Fir-rikors tal-appell ir-rikorrenti qalu li d-dannu pekunjarju hu fis-somma ta' €49,800 u, *"Illi għalhekk id-dannu materjali soffert mill-appellanti jammonta għal €49,800 u dan bħala dannu pekunjarju..."*, u talbu mhux inqas minn dik is-somma. Għalhekk a bażi ta' dak li ngħad hawn fuq, il-pretensjoni tagħhom għal €49,800 hi ġustifikata.

32. Għal dawn il-motivi l-Qorti ser tilqa' l-ilment tar-rikorrenti u ser tordna li l-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lir-rikorrenti ikun fis-somma ta' €49,800.

It-Tieni Aggravju – Id-Danni Non-Pekunarji

33. L-Ewwel Qorti ma akkordat l-ebda danni morali lir-rikorrenti. Huma jippretendu iżda kumpens għad-danni non-pekunarji fis-somma ta' għaxart elef ewro (€10,000)[16].

34. Fl-affidavit tagħha r-rikorrenti Francesca Micallef ikkonfermat illi hija u r-rikorrenti ħutha wirtu l-fond in kwistjoni mingħand ommhom li mietet fis-16 ta' Novembru, 1998 u in sostenn ta' dan ippreżentat id-dikjarazzjoni *causa mortis* relattiva. Dan id-dokument, filwaqt li jikkonferma li r-rikorrenti huma effettivament il-werrieta ta' ommhom, jattesta ukoll li ommhom ħalliet lil missierhom Melchior Mifsud użufruttwarju ta' ġidha kollu. Francesca Micallef xehdet li missierha miet fit-30 ta' Diċembru, 2001.

35. Isegwi għalhekk li d-danni morali sofferti mir-rikorrenti jirrisalu limitatament għat-30 ta' Diċembru, 2001. Perjodu allura ta' ftit aktar minn dsatax(19)-il sena li matulu r-rikorrenti ma ttentaw jirrikorru għal ebda

rimedju ħlief wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 (Rik. Nru. 280/2021 NB fl-ismijiet Francesca Stivala et v. Joseph Borg et).

36. Fiċ-ċirkostanzi l-Qorti qiegħda għalhekk tiffissa kumpens non-pekunarju fis-somma ta' erbat elef ewro (€4,000), li flimkien mal-kumpens pekunarju ta' disgħa u erbgħin elf u tmien mitt ewro (€49,800) jagħti total ta' tlieta u ħamsin elf u tmien mitt ewro (€53,800).

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li l-kumpens li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrenti hu fl-ammont ta' tlieta u ħamsin elf u tmien mitt ewro (€53,800) kif spjegat hawn fuq. Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż iħallashom l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti
Prim Imħallef

Giannino Caruana Demajo
Imħallef

Anthony Ellul
Imħallef

Deputat Reġistratur
da