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' Ottubru, 2023.

Numru 4

Rikors numru 461/21/1 FDP

Joseph Azzopardi, Anna Debono, Bernard Azzopardi, Raymond Azzopardi, Francis *sive* Frank Azzopardi u Suor Rosita fis-seklu Rose Mary Azzopardi

v.

Jason (Jason John) Sammut, Avukat tal-Istat

1. L-Avukat tal-Istat appella mis-sentenza tal-Qorti Ċivili, Prim'Awla tal-11 ta' Mejju 2023, li fir-rigward tal-kirja tal-fond *38, Triq San Filippu, l-Isla* lill-intimat Sammut, protetta bl-Ordinanza Li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], kemm qabel u kif ukoll wara l-introduzzjoni tal-Att X tal-2009, iddikjarat ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni

tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali [“il-Konvenzjoni”] u ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens ta’ tmienja u għoxrin elf, erba’ mija u erbgħin ewro (€28,440) bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tal-Avukat tal-Istat huwa dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens.

Fatti.

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

> *“16. Jirriżulta li r-rikorrenti, lkoll aħwa Azzopardi, wirtu l-fond meritu tal-kawża odjerna, ossija 38, Triq San Filippu, l-Isla, mingħand ommhom Gemma Azzopardi, li mietet fil-15 ta’ Jannar 2014 u li, da parte tagħha, kienet akkwistat b’kuntratt ta’ diviżjoni tas-7 ta’ Ġunju 2011, mill-wirt tal-ġenituri tagħha, Joseph u Frances Mallia Milanes, li kienu mietu rispettivament fis-snin 1960 u 1951.*
>
> *17. Jirriżulta illi l-fond odjern kien ilu mikri lill-familja ta’ l-intimat Sammut, u sussegwentement lill-intimat stess, sa mill-bidu tas-snin tmenin.*
>
> *18. Jirriżulta illi, fil-mori tal-kawża, preċiżament fil-31 ta’ Awissu 2022, presumibbilment b’riħet il-proċeduri odjerni, l-intimat irritorna l-pussess tal-fond lir-rikorrenti.*
>
> *...*
>
> *20. Jirriżulta illi r-rikorrenti jikkontendu li, sad-data tal-preżentata tal-kawża, huma kienu qed jipperċepixxu kera ta’ €213 fis-sena illi hija ferm anqas minn dik illi huma jistgħu jdaħħlu f’każ illi l-post jinkera fis-suq liberu.*
>
> *21. Jirriżulta li r-rikorrenti nedew proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied u jew sabiex jieħdu lura l-fond*

mingħand Jason Sammut, liema proċeduri ġew ċeduti hekk kif il-fond ġie ritornat lura lir-rikorrenti."

4. Fil-kawża li fetħu fit-8 ta' Lulju 2021 ir-rikorrenti qalu li ġarrbu ksur tad-dritt fundamentali protett bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni u bl-Artikolu 1 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-intimat Sammut, b'mod li ma nżamm l-ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u l-għan pubbliku.

5. Talbu għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede 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 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Jason (Jason John) Sammut (K.I. 0331471M) għall-fond 38, Triq San Filippu, l-Isla, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol 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 lanqas 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 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 ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

6. Permezz ta' risposta preżentata fit-12 ta' Ottubru 2021[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrenti jridu jġibu prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħhom fuq il-fond in kwistjoni u kif ukoll dwar il-ftehim tal-kirja. Fil-meritu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrenti b'dan illi:

"13. ... fl-eventwalità li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti li għandu jigi rimedjat bl-għoti ta' kumpens pekunjarju, dan il-kumpens irid jirrifletti:

a. Il-fatt li l-interferenza fit-tgawdija paċifika tal-proprjetà hi ġustifikata minn raġunijiet ta' interess pubbliku, u ċioè li jiġu salvagwardjati persuni vulnerabbli minn homelessness;

b. Il-fatt li anke kieku l-proprjetà in kwistjoni kienet fil-pussess tagħhom, ma hemm ebda ċertezza li r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-fond in kwistjoni mikri lil terzi f'kull stadju;

c. Il-fatt li anke kieku r-rikorrenti kienu krew il-proprjetà in kwistjoni lil terzi, kwalsiasi kera li kienu jipperċepixxu kienet tkun suġġetta għat-taxxa;

d. Il-fatt li matul iż-żmien, ir-rikorrenti xorta waħda rċevew xi kirjiet mill-inkwilin.

14. Illi in linea mal-premess, in kwantu għal danni morali, għandu jittieħed in kunsiderazzjoni l-fatt li r-rikorrenti għamlu snin sħaħ mingħajr ma fittxew rimedju u għalhekk jixhed il-fatt li ma ħassewx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom.

15. Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat biss għall-perjodu li huma kienu proprjetarji tal-fond in kwistjoni sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju 2021, u apparti minn hekk

[1] Fol. 35 *et seq*.

> *m'għandhomx ikunu entitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom kif mitlub."*

7. B'risposta ppreżentata fit-23 ta' Novembru 2021, l-inkwilini Sammut *inter alia* wieġbu illi huma mhumiex il-leġittimi kontradittur f'kawża ta' din ix-xorta u li bla ħsara għal dan l-Att XXIV tal-2021 illum laħaq il-bilanċ meħtieġ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin.

8. B'sentenza mogħtija fil-11 ta' Mejju 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"**Tiċħad** il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tagħha.*
>
> ***Tiċħad** l-eċċezzjonijiet kollha ta' l-Avukat tal-Istat fejn jirrigwardaw il-leżjoni ta' l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea dwar id-Drittijiet tal-Bniedem, kif fuq aħjar deskritt.*
>
> ***Tilqa'** t-talbiet rikorrenti kif mitluba.*
>
> ***Tiddikjara** illi d-dritt ta' rilokazzjoni kif sanċit fil-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta` Malta jivvjola d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 tal-Protokoll nru. 1 tal-Konvenzjoni Ewropea;*
>
> ***Tiddikjara** illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għad-danni sofferti mir-rikorrent minħabba t-telf ta` kontroll, użu u t-tgawdija tal-proprjetà de quo, u l-kumpens dovut lilu, u*
>
> ***Tillikwida** l-kumpens li għandha titħallas lir-rikorrenti fis-somma ta' **erbgħa u għoxrin elf, disgħa mija u erbgħin Euro (€24,940)** bħala danni pekunarji u **tlett elef u ħames mitt Euro (€3,500)** bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta' **tmienja u għoxrin elf, erbgħa mija u erbgħin Euro (€28,440)** u għalhekk:*
>
> ***Tordna** lill-Avukat tal-Istat iħallas is-somma ta' **tmienja u għoxrin elf, erbgħa mija u erbgħin Euro (€28,440)** kif hekk likwidata.*
>
> ***Bl-ispejjeż** kollha, inkluż tar-rikorrenti, ikunu a kariku tal-Avukat tal-Istat salv dawk ta' l-intimat Jason Sammut, li għandhom jibqgħu a kariku tiegħu.*

***Imgħax** mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv."*

9. B'rikors ippreżentat fis-17 ta' Mejju 2023 l-Avukat tal-Istat ilmenta illi:

i. il-kumpens pekunjarju likwidat mill-Ewwel Qorti huwa eżaġerat peress li huwa matematikament skorrett u bbażat fuq premessi nfondati u mhux pruvati dwar is-sehem tal-antekawża tar-rikorrenti fil-fond in kwistjoni; u

ii. li l-kumpens non-pekunarju huwa sproporzjonat fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

10. Talab għalhekk lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

> *"tirriduċi l-kumpens pekunarju u non-pekunarju kif spjegat f' dan l-appell, filwaqt li **tikkonferma** s-sentenza appellata fil-bqija tagħha."*

11. Permezz ta' tweġiba ppreżentata fil-25 ta' Mejju 2023, ir-rikorrenti appellati jgħidu iżda illi s-sentenza appellata hija ġusta u timmerita konferma.

<u>Konsiderazzjonijiet</u>

L-Ewwel Aggravju - Il-Kumpens Pekunarju

12. L-Ewwel Qorti rraġunat hekk:

*"**Data ta' Leżjoni***

56. Il-Qorti tosserva li l-ewwel li għandha tistabilixxi hija minn meta għandu jiġi ikkalkulat il-kumpens.

57. Jirriżulta illi l-fond kien mikri lill Jason Sammut sa mis-snin tmenin.

58. Il-Qorti hawnhekk tibda biex tosserva illi skont il-ġurisprudenza nostrana reċenti, meta persuna tiret propjetà, hija titqies illi daħlet fiż-żarbun tal-persuna mingħand min wirtet u għalhekk, il-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali għandha tinkludi wkoll il-perjodu ta' żmien meta il-proprjeta` kienet għadha f'idejn il-persuna min għand min wirtitha.

...

60. Il-Qorti tirrileva li, fil-każ odjern, jidher ċar illi l-fond odjern kien ġie f'idejn ir-rikorrenti riżultat tal-wirt ta' ommhom, liema ommhom, da parte tagħha, kienet irċevietu hija wkoll riżultat ta' wirt. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi tali leżjoni kienet eżistenti hekk kif daħlet il-Konvenzjoni f'Malta fit 30 ta' April 1987, u għalhekk din għandha tkun id-data li biha l-Qorti għandha tikkunsidra l-leżjoni.

61. Il-Qorti tirrileva ukoll illi mument minnhom, jidher illi ġie indikat illi l-kumpens kellu jinbeda mis-sena 1989, iżda jidher ċar illi attwalment il-kumpens kellu jinbeda mis-sena 1987 'il quddiem, peress illi l-fond kien fil-pussess ta' l-intimat u l-familja tiegħu sa minn ferm qabel.

62. Abbażi ta' tali konsiderazzjonijiet, il-Qorti tqis illi kwalsiasi kumpens għandu jibda jiddekorri minn-Mejju tas-sena 1987 'il quddiem.

*63. Jirriżulta wkoll illi l-Avukat tal-Istat, fl-eċċezzjonijiet tiegħu, saħaq li bid-dħul tal-Att XXIV tal-2021 u l-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap 69, ma jistax jkun hemm ebda ksur tad-drittijiet fundamentali 'l hinn mid-data ta' tali Att. Hawnhekk, il-Qorti tagħmel referenza għal osservazzjoni illi għamlet il-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża '**Carmelo Spiteri vs l-Avukat tal-Istat et**' deċiża fis-26 ta' Ottubru 2022 li, dwar dan l-argument imqajjem mill-Avukat tal-Istat, kellha dan xi tgħid:*

> *Bl-Att XXIV tal-2021, li daħal fis-seħħ fit-28 ta' Mejju 2021 is-sidien bħall-attur ingħataw id-dritt li jiftħu kawża quddiem il-Bord Li Jirregola l-Kera sabiex jitolbu reviżjoni tal-kera għal ammont li ma jkunx iktar minn 2% fis-sena tal-valur liberu u frank fis-suq miftuħ tad-dar ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha jiġi preżentat ir-rikors u sabiex jiġu stabbiliti kondizzjonijiet ġodda fir-rigward tal-kera. L-attur ippreżenta l-kawża fil-11 ta' Mejju 2021 u ovvjament l-ilment tiegħu ma jinkludix u ma jistax jitqies li jinkludi l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021. Il-Qorti tirrileva li m'hemmx dubju li l-emendi li daħlu fis-seħħ fit-*

28 ta' Mejju 2021 taw l-opportunita` lil kull sid li għandu dar mikrija u protetta taħt il-Kap. 69, li jitlob awment ta' kera ferm iktar minn dak li kien intitolat għalih qabel l-emendi. Madanakollu, talba f'dan is-sens setgħet issir mill-1 ta' Ġunju 2021.

64. Il-Qorti tifhem illi l-emendi li għalihom jagħmel referenza l-Avukat tal-Istat daħlu fis-seħħ b'effett mill-1 ta' Ġunju 2021 u għalhekk ikun opportun illi kwalsiasi kumpens jiġi kkalkolat minn Ġunju 2021, ossija nofs is-sena 2021.

65. Għalhekk, kwalsiasi kumpens għandu jingħata bejn April 1987 sa Ġunju 2021.

Danni Pekunarji

*66. Dwar danni pekunarji, f'dan l-istadju tagħmel referenza għas-sentenza **Trapani Galea Feriol pro et noe et vs Kummissarju tal-Artijiet et** deċiża fil-31 ta' Ottubru 2014, fejn f'materja ta' komputazzjoni ta' kumpens għal leżjoni ta' dritt fundamentali sanċit fl-artikolu konvenzjonali fuq ċitat ġie osservat:*

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

*67. Dwar kif għandu jinħadem il-kumpens, din il-Qorti ser issegwi l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn il-każijiet skont kif komputat mill-Qorti Kostituzzjonali, fejn f'dawn il-każijiet isegwi il-kriterji ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Kif qalet il-Qorti fis-sentenza **Rita Falzon vs Dun Saverin Cutajar et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Marzu 2022:*

"Illum il-ġurnata il-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f'dawn it-tip ta' każijiet issegwi kriterjii ta' komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza tal-Qorti Ewropea fl-ismijiet Cauchi vs Malta (QEDB 25/03/2021). F'din is-sentenza ġie spjegat, in succinct li sabiex jiġi likwidat kumpens xieraq għandu jsir tnaqqis ta' circa 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attriċi fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata,

> *u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza illi l-attriċi kien irnexxielha żżomm il-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollha għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Mis-somma riżultanti għandha imbagħad titnaqqas il-kera perċepita mill-attriċi, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi."*

68. Abbażi ta' tali direzzjoni għandu jsir tnaqqis ta' ċirca 30% mis-somma li kienet tkun perċepibbli mill-attur fuq is-suq liberu minħabba l-għan leġittimu tal-liġi impunjata, u tnaqqis ieħor ta' 20% fuq is-somma riżultanti sabiex jittieħed kont tal-inċertezza li l-atturi kien irnexxielhom iżommu l-proprjeta` mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. Minn tali somma, għandu imbagħad jitnaqqas il-kera ipperċepita, jew il-kera li kienet perċepibbli skont il-liġi.

69. Il-Qorti li fir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi, ġew stabbiliti il-valuri għal varji perjodi ta' snin, u dina l-Qorti ser tgħaddi biex tikkunsidrahom in linea ma' dak fuq stabbilit.:

a. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sebgħa snin bejn is-sena 1987 u is-sena 1994 kien ta' ***€400****, li jagħmel total ta' €2,800;*

b. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 1995 u 2000 kien ta' €750 fis-sena, li jagħmel total ta' ***€4,500;***

c. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2001 u 2006 kien ta' €1,200 fis-sena, li jagħmel total ta' ***€7,200;***

d. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2007 u 2012 kien ta' €2,000 fis-sena, li jagħmel total ta' ***€12,000;***

e. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2013 u 2018 kien ta' €3,500 fis-sena, li jagħmel total ta' ***€21,000;***

f. Il-valur lokatizzju tal-fond għall-sitt snin bejn 2019 u 2021 kien ta' €5,000 fis-sena, li jagħmel total ta' ***€15,000;***

g. Minn tali valuri għandhom jitnaqqsu is-somma ta' €133 għal-ewwel erbgħa xhur tas-sena 1987 u €2,500 rappreżentanti nofs is-sena 2021, li flimkien jagħmlu total ta' ***<u>€2,633</u>****.*

70. Jirriżulta, għalhekk, illi l-intier tal-flejjes illi r-rikorrenti setgħu daħħlu skond il-Perit Tekniku minn l-aħħar xahar tas-sena 2012 sa nofs is-sena 2021 kien ta' ***<u>€57,467</u>****.*

71. Għalkemm ma jirriżultax dikjarat mir-rikorrenti kemm ipperċepixxa bħala kera, il-Qorti ser tqis illi, mis-sena 1987, kull sena kien jitħallas €213, u għalhekk, fuq medda ta' erbgħa u tletin sena, sas-sena 2021, huma irċevew bħala kera s-somma ta' ***€7,242****.*

72. Magħduda l-valutazzjonijiet tal-Perit Tekniku il-kumpens huwa dan li ġej.

*a. Il-kumpens fl-interita` tiegħu jammonta għal €**57,467** (vide para 69).*

*b. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' tletin fil-mija (30% li jammonta għal €**17,240**) li jħalli bilanċ ta' **€40,227**.*

*c. Minn tali ammont għandu jsir tnaqqis ta' għoxrin fil-mija (20% li jammonta għal €**8045**) li jħalli bilanċ ta' **€32,182**.*

*d. Minn tali ammont, għandu jitqies il-kera miġbura mis-sena 1987 'il quddiem, kif aħjar deskritt fil-para 71 aktar 'il fuq, li jammonta komplessivament għall-€**7,242**.*

*e. Meta jitnaqqas dan l-ammont ta' kera mill-ammont fuq imsemmi, il-bilanċ ta' kumpens huwa ta' **erbgħa u għoxrin elf, disgħa mija u erbgħin Euro (€24,940)**.*

*73. Jirriżulta għalhekk li applikata r-regola fuq imsemmija, il-kumpens għandu jkun ta' total ta' **erbgħa u għoxrin elf, disgħa mija u erbgħin Euro (€24,940)** f'danni pekunarji, li huwa għall-perjodu bejn Mejju 1987 sa' Ġunju 2021.*

74. Il-Qorti tosserva li tali somma ċertament tinkorpora fiha l-element punittiv fuq min jonqos mid-drittijiet tiegħu, l-element eżemplari fejn jidher ċar u inekwivoku il-konsegwenza ta' tali nuqqas u finalment l-element effettiv fejn ir-rikorrenti jingħataw kumpens effettiv u mistħoqq."

13. L-Avukat tal-Istat jibda billi jilmenta illi:

"8. ... ma jistax jifhem x' kienet il-motivazzjoni tal-Ewwel Qorti fejn qieset li għandha tikkalkula mis-sena 2012 sa nofs is-sena 2021. Għar-raġunijiet hawn fuq mogħtija u li se jiġu spjegati aktar 'l quddiem, l-esponent jikkonċedi li l-kuntratt ta' diviżjoni sar fl-2011 u għalhekk, ma jara ebda raġuni għala l-punt ta' tluq kellu jkun mill-aħħar tas-sena 2012.

9. Lil hinn dan dan iżda, l-Ewwel Onorabbli Qorti kienet żbaljata ferm fil-kalkoli tagħha, u dan peress li, anke jekk wieħed jibda mis-sena 2012 (jew anke għall-grazzja tal-argument, mis-sena 2011), il-kirjiet perċepibbli bejn is-sena 2012 u l-ewwel nofs tas-sena 2021 ma jammontawx għal €57,467."

14. Dan l-ilment huwa fieragħ. Huwa evidenti li fil-paragrafu 70 tas-sentenza appellata, fejn l-Ewwel Qorti rreferiet għall-perjodu bejn '*l-aħħar xahar tas-sena 2012 sa nofs is-sena 2021',* hemm żball tat-tipa. Jirriżulta ċar li l-kumpens li skont l-Ewwel Qorti huwa dovut lir-rikorrenti għandu jkopri l-perjodu bejn it-30 ta' April tal-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021 (paragrafi 56 sa 65 tas-sentenza appellata).

15. Fil-fatt l-Avukat tal-Istat jirrikonoxxi illi, suġġett għal xi żbalji matematiċi, il-kalkoli li għamlet l-Ewwel Qorti jkopru l-perjodu bejn it-30 ta' April tal-1987 sal-1 ta' Ġunju 2021. Però jsostni li l-perjodu rilevanti jibda mis-7 ta' Ġunju 2011, meta l-fond sar proprjetà kollu ta' Gemma Azzopardi, omm l-appellati Azzopardi. Jgħid li qabel dik id-data hemm biss prova li Gemma Azzopardi kellha sehem ta' terz mill-fond. Iżda meta ġie għandha dak it-terz u kif akkwistatu ma jirriżultax.

16. Argument li sar ukoll fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-Avukat tal-Istat.[2] L-Ewwel Qorti madanakollu ma inoltratx ruħha fuq il-kwistjoni. Skont dak li ntqal fil-paragrafi 16 u 60 tas-sentenza appellata, jidher li l-Ewwel Qorti straħet fuq il-fatti dikjarati fir-rikors promutur u fl-affidavit tar-rikorrent Joseph Azzopardi[3] fejn qal illi hu u ħutu, ir-rikorrenti l-oħra, wirtu l-fond in kwistjoni mingħand ommhom Gemma Azzopardi li *a sua volta*

---

[2] Fol. 101 para 5 u fol. 104 para. 23 u 24
[3] Fol. 7

akkwistatu b'kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Ġunju 2011 (ippreżentat minnu a fol. 17) u dan mill-wirt tal-mejta ġenituri tagħha, Joseph Mallia Milanes li miet fid-29 ta' Jannar 1960 u Frances Mallia Milanes li mietet fis-27 ta' Ġunju 1951.

Prova dwar il-Kirja

17. Fir-rikors promutur ingħad illi l-fond in kwistjoni kien ilu mikri lill-intimati Sammut għal madwar 40 sena, oriġinarjament bil-kera ta' Lm20 fis-sena. L-istess ġie kkonfermat mir-rikorrent Joseph Azzopardi.[4] Madanakollu, la ġie eżebit reġistru tal-kera u lanqas ma ġie mħarrek l-inkwilin sabiex jippreżenta l-ktieb tal-kera u jixhed dwar il-fatti.

18. L-uniku prova li fir-rigward hija dik a fol. 81 *et seq* konsistenti fi ftehim datat 4 ta' Frar 2022 li bih ir-rikorrenti u l-inkwilin intimat tterminaw il-kirja. Fil-ftehim iddikjaraw li l-fond kien ilu mikri għal 35 sena. Il-Qorti sejra tqis dan bħala prova li l-kirja tmur lura għas-sena 1987. Il-kwistjoni hi dwar min kien sid il-kera.

<u>Il-Titolu tar-rikorrenti fuq il-fond in kwistjoni u l-provenjenza tal-istess.</u>

[4] Fol. 7 *et seq*, vide para 'x'

19. Ġie ppruvat li r-rikorrenti wirtu l-fond in kwistjoni mingħand ommhom Gemma Azzopardi. Għallinqas hekk ġie dikjarat fil-*causa mortis* li saret fl-24 ta' April 2014 wara l-mewt ta' ommhom fl-15 ta' Jannar 2014 (ara 21 *et seq*). B'kuntratt ta' diviżjoni tas-7 ta' Ġunju 2011 (fol. 17) sar qsim ta' ġid komuni. Fil-kuntratt jingħad li l-kondividenti *"..... jipposjedu flimkien b'mod indiviż bejniethom fi kwoti ta' terz indiviż 'l hawn rappreżentata Gemma Azzopardi, terz bejn 'l hawn rappreżentata aħwa nati Camilleri u terz indiviż bejn l-aħwa nati Mallia Milanes....."*. Fil-kuntratt m'hemmx spjegat il-provenjenza tal-ġid oġġett tal-kuntratt, għalkemm jidher li l-partijiet li ffirmaw il-kuntratt huma kuġini u l-ġid kien komuni bejn tliet aħwa Mallia Milanes, ċjoè Carmelo, Joseph u Josephine aħwa Mallia Milanes. Skont dak l-att Gemma Azzopardi kienet assenjata porzjon 1. Iżda fil-kuntratt ma jingħadx liema ġid hemm f'porzjon numru 1. Madankollu, ir-rikorrent Joseph Azzopardi xehed li ommu akkwistat il-fond bl-imsemmi kuntratt tas-7 ta' Ġunju 2011. Fatt li ma jirriżultax lill-Qorti li ġie kontradett. L-istess rikorrent xehed, li s-sehem li kellha Gemma Azzopardi kienet akkwistatu mill-wirt tal-ġenituri tagħha *"iv..... Joseph Mallia Milanes li miet fid-29 ta' Jannar 1960 u Frances Mallia Milanes li mietet fis-27 ta' Ġunju 1951"*. Mill-kuntratt il-Qorti pjuttost fehmet li t-terz indiviż kien ġej mill-wirt ta' missier Gemma Azzopardi, ġialadarba l-partijiet l-oħra fuq dak l-att ta' diviżjoni huma wkoll Mallia

Milanes. L-uniku dokument ieħor li ġie ppreżentat hu t-testment li għamlet Gemma Azzopardi ma' żewġha (fol. 10).

20. Bażat fuq dak li jingħad fil-kopja tal-kuntratt ta' diviżjoni li ppreżentaw ir-rikorrenti, l-iktar li tista' tasal għalih il-Qorti hu li qabel il-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' diviżjoni, Gemma Azzopardi kellha biss terz indiviż tal-fond oġġett tal-kawża li akkwistatu b'wirt mingħand missierha. Mhux magħruf kif missierha akkwista dak is-sehem. Fil-kuntratt li r-rikorrenti eżebew ma jingħadx li l-immobbli li kienu oġġett ta' dak il-kuntratt kienu jifformaw parti minn wirt. Apparti li jingħad li kull sehem għandu terz (1/3) indiviż, hemm dikjarat ukoll li l-partijiet *".... ma jixtiequx jibqgħu f'din il-komunjoni ta' proprieta u ftehmu bejniethom illi jaqsmu l-imsemmi assi fi tliet porzjonijiet.....".* L-oneru tal-prova kien fuq l-atturi u għalhekk fin-nuqqas ta' provi ċari l-Qorti mhijiex ser tiddikjara li japplika l-Art. 946 tal-Kodiċi Ċivili.

21. Tibqa' l-kwistjoni dwar minn meta akkwistat dak is-sehem. Ibbażat fuq dak li xehed ir-rikorrent Joseph Azzopardi fl-affidavit (paragrafu 'iv') u li waqt il-ġbir tal-provi ma jirriżultax li ġie kontestat, jidher li dak is-sehem indiviż kien ta' Gemma Azzopardi sa minn qabel l-1987.

22. Għalhekk il-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti għall-perjodu mill-1 ta' Mejju 1987 sa 6 ta' Ġunju 2011 hu biss fuq is-sehem ta' terz (1/3);

23. Skont l-istima li saret mill-perit tekniku,[5] f'Jannar tal-2022 il-fond kellu valur ta' €190,000. Tat imbgħad dak li fil-fehma tagħha kien il-valur lokatizju fis-suq ħieles tal-fond bejn l-1989 sal-2021, f'intervalli ta' sitt snin għal kull perjodu. Fl-eskussjoni kkonfermat l-opinjoni li tat fir-rapport.[6]

24. Bażat fuq dak li jingħad fir-rapport tal-perit tekniku bejn l-1 ta' Mejju 1987 sal-1 ta' Ġunju 2021, il-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett ta' dawn il-proċeduri tammonta għal:

1 ta' Mejju 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987	€400/12 x 8		€266
1988 sal-1994	€400 x 7		€2,800
1995 sa 2000	€750 x 6		€4,500
2001 sa 2006	€1,200 x 6		€7,200
2007 sa 2010	€2,000 x 4		€8,000
L-1 ta' Jannar 2011 sas-6 ta' Ġunju 2011	€2000/12 x 5		€833
Mis-7 ta' Ġunju 2011 sal-aħħar tal-2011	€2,000 / 12 x 7		€1,167
Fl-2012	€2,000	=	€2,000
Mill-2013 sal-2018	€3,500 x 6	=	€21,000
Mill-2019 sal-2020	€5,000 x 2	=	€10,000
Sena 2021	€5,000 / 12 x 5	=	€2,084
			€36,251

5 Fol. 65
6 Fol. 74 *et seq.*

25. Għalhekk it-total għall-perjodu:

a) L-1 ta' Mejju 1987 sa 6 ta' Ġunju 2011 hu €23,599/3 = €7866;

b) 7 ta' Ġunju 2011 sal-aħħar ta' Mejju 2021 hu €36,251.

26. B'kollox €44,117. Il-kriterji tas-sentenza Cauchi v. Malta[7] jippermettu tnaqqis ta' tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi. Dan iħalli bilanċ ta' madwar €30,882. Tnaqqis ieħor ta' għoxrin fil-mija (20%) bil-kriterju ta' Cauchi[8] jħalli bilanċ ta' madwar €24,705.

27. Fil-każ ta' Cauchi, il-QEDB qalet li minn dan irid jitnaqqas ukoll il-kera li tħallset / kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[9].

28. Fl-affidavit ir-rikorrent Joseph Azzopardi xehed li l-kera kienet Lm20 (€46.59) fis-sena, u eventwalment bid-dħul fis-seħħ tal-Att X tal-2009 il-kera għoliet għal €213 b'awment kull tliet snin. Ibbażat fuq dik l-unika prova u l-konsiderazzjonijiet li saru hawn fuq il-Qorti ser tnaqqas is-somma ta' €2,500.

---

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

[8] *"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%"*

[9] *"105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation"*

29. Isegwi illi l-kumpens pekunjarju dovut lir-rikorrenti appellanti għall-perjodu rilevanti hu fl-ammont ta’ tnejn u għoxrin elf, mitejn u ħames ewro (€22,205).

Il-Kumpens non-pekunjarju.

30. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa dwar id-danni morali. Il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti f’dan ir-rigward kienu s-segwenti:

> *“75. Din il-Qorti tosserva illi l-fond, meritu tal-każ odjern, illum il-ġurnata ġie ritornat lura lir-rikorrenti.*
>
> *76. Din il-Qorti, madanakollu, tagħmel referenza wkoll għall-każ* ***Henry Deguara Caruana Gatto vs L-Avukat tal-Istat et****, deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020, fejn il-Qorti qieset li d-danni pekunarji kellhom ikunu fl-ammont ta' €300,000 u rigward id-danni non-pekunarji ta' € 9,000 kif likwidata mill-ewwel Qorti, li tissarraf fl-ammont ta' € 500 għal kull sena li l-appellant sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu, hija ikkunsidrata illi ssegwi l-prassi tal-Qrati Maltin u l-Qorti Ewropea fuq dan il-punt.*
>
> *77. Din il-Qorti tosserva illi, filwaqt illi l-prinċipju ta’ danni pekunjarji illum il-ġurnata ġew meqjusa bħala li jintirtu bir-riżultat illi r-rikorrenti kellhom id-dritt jiġbru wkoll bħala kumpens danni illi setgħu sofrew l-aventi kawża tagħhom, fil-każ odjern, ommhom, dana ma huwiex il-każ fejn jirrigwarda danni non-pekunjarji, fejn huwa ben stabblit illi dawna ma jintirtux.*
>
> *78. Għalhekk, kwalsiasi danni non pekunjarji għandhom jibdew jiddekorru minn dakinhar illi attwalment ir-rikorrenti saru propretarji tal-fond, ossija fl-24 ta’ April 2014, jigifieri għal perjodu ta’ sebgħa snin, sal-introduzzjoni tal-ATT XXIV tal-2021 u d-dħul fis-seħħ tagħha fl-1 ta’ Ġunju 2021.*
>
> *79. Għalhekk, ikkunsidrat illi għaddew sebgħa snin jew ftit aktar, u l-kumpens annwali ġie stabbilit għal €500 abbażi ta’ ġurisprudenza fuq imsemmija, il-kumpens non pekunjarju għall-ksur soffert mir-rikorrenti*

> *u l-aventi kawża tagħhom għandu jkun ta'* ***tlett elef u ħames mitt Euro (€3,500)****.*
>
> *80. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis li l-kumpens huwa ekwivalenti għal* ***erbgħa u għoxrin elf, disgħa mija u erbgħin Euro (€24,940)*** *bħala danni pekunarji u* ***tlett elef u ħames mitt Euro (€3,500)*** *bħala danni non-pekunarji, li għalhekk jagħmlu total ta'* ***tmienja u għoxrin elf, erbgħa mija u erbgħin Euro (€28,440)****."*

31. Mhuwiex kontestat li l-kumpens non-pekunjarju hu dovut mill-24 ta' April 2014, ċjoè meta r-rikorrenti wirtu lil ommhom. Meħud in konsiderazzjoni l-perjodu limitat f'dan ir-rigward u l-fatt li kien biss fit-8 ta' Lulju 2021 il-Qorti hi tal-fehma li elf u ħames mitt ewro (€1,500) hi biżżejjed bħala kumpens non-pekunjarju.

32. B'hekk it-total ta' kumpens li hu dovut lir-rikorrenti hu tlieta u għoxrin elf, seba' mija u ħames ewro (€23,705).

Deċiżjoni

Għaldaqstant il-Qorti tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li ffissat kumpens ta' tmienja u għoxrin elf, erba' mija u erbgħin ewro (€28,440) u minflok tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens ta' tlieta u għoxrin elf, seba' mija u ħames ewro (€23,705). Għall-kumplament tikkonferma s-sentenza appellata. Spejjeż

tal-appell jinqasmu in kwantu għal tlieta minn erba' (¾) a karigu tal-Avukat tal-Istat u wieħed minn erba' (¼) a karigu tar-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da