QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 22 ta' Jannar 2024

Numru 13

Rikors Numru 308/2020/1 LM

Peter Bonnici f'ismu proprju u bħala kuratur tal-interdett Patrick De Cesare skont Digriet numru 80/93 hawn anness u mmarkat bħala "Dokument A"; Martin Bonnici; Alexandra mart Richard Aquilina; Roberta mart Jeremy Biggs; Philip Leone Ganado; Angela mart il-Brigadier Rupert Montanaro; Martin Leone Ganado; Mary sive Marina mart Robert Arrigo

v.

L-Avukat tal-Istat;

Noel Borg

Il-Qorti:

1. Dan huwa appell tar-rikorrenti minn sentenza ta' nhar l-14 ta' Settembru 2022 tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha, u liema sabet illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti ġew miksura d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjeta' tagħhom hekk kif imħarsin bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fondamentali. Bħala rimedju għal din il-leżjoni l-Ewwel Qorti ordnat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta' mija u disgħa u disgħin elf, seba' mija u wieħed u għoxrin ewro (€199,721) f'danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum huma dawn: ir-rikorrenti huma proprjetarji, salv għar-rikorrent wieħed li għandu l-użufrutt fuq terz tal-fond, ta' 97 ġja 95B, 'Tower Store', Tower Road, Sliema. Dan il-fond huwa utilizzat bħala fond kummerċjali u r-rikorrenti akkwistaw id-drittijiet fuqu mis-suċċessjoni tal-mejtin ġenituri tagħhom Gertrude Decesare, Yvonne Leone Ganado u Maria Concetta sive Connie Bonnici.

3. Il-fond in kwistjoni kien inkera lill-mejjet Joseph Borg u wara mewtu l-kirja ddevolviet *ex lege* fuq ibnu Alfred Borg, illum mejjet, u sussegwentement fuq iben Alfred, Noel Borg. Illi l-kirja oriġinali kienet għal tmien (8) snin mill-1 ta' Lulju 1950, bl-ewwel erba' snin di fermo u r-rimanenti perjodu di rispetto, versu l-kera ta' mitt lira fis-sena. Din il-kirja kellha tiġi tterminata fit-30 ta' Ġunju 1958, però ai termini tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta din il-kirja ġiet awtomatikament imġedda u baqgħet tiġi hekk imġedda kull sena.

4. Ir-rikorrenti dehrilhom li dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet

fondamentali tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom u għalhekk ressqu din l-azzjoni odjerna u talbu illi:

(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bissaħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

(II) Konsegwentement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 97 ġia 95B, magħruf bħala 'Tower Store', Tower Road, Sliema, a favur talintimat Noel Borg (K.I. 361468M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69 talLiġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà de quo.

(III) Konsegwentement tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq taddrittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond 97 ġia 95B, magħruf bħala 'Tower Store', Tower Road, Sliema, lill-intimat Noel Borg (K.I. 361468M) u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond.

(IV) Tiddikjara u tiddeċiedi 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 ikkreat 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 u tal-Att X tal-2009, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.

(V) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.

(VI) 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 tat-8% fis-sena mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament

Bl-ispejjeż kollha u bl-inġunzjoni tal-intimati għas-subizzjoni.

5. L-Avukat tal-Istat ressaq diversi eċċezzjonijiet:

1. Illi fl-ewwel lok, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex peress illi l-kera saret wara d-19 ta' Ġunju, 1931 (id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69) is-sitwazzjoni li qegħdin jilmentaw minnha r-rikorrenti ġiet maħluqa minnhom stess jew mill-antenati tagħhom. Dan jingħad għaliex f'każ li r-rikorrenti (jew il-persuna li daħal fil-ftehim lokatizju) daħlu għal ftehim lokatizju wara d-dħul fis-seħħ tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta huma għażlu li joqogħdu għad-disposizzjonijiet tal-istess Kapitolu u għaldaqstant kienu konsapevoli tar-reġim legali li jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u għandu jipprevali l-prinċipju pacta sunt servanda;

2. Illi mir-rikors promutur jidher li r-rikorrenti qegħdin jilmentaw mill-Att X tal-2009 iżda dawn l-ilmenti mhumiex ġustifikati għaliex l-għan tal-imsemmi Att kien li ssir ġustizzja soċjali mas-sidien ta' proprjetà mikrija b'mod gradat, jilliberalizza l-kirjiet li saru qabel l-ewwel ta' Ġunju, 1995, kif ukoll biex ipoġġi s-sisien li jwassal għal suq tal-kera li jiffunzjona sew u b'hekk jipprovdi alternattiva xierqa għall-akkomodazzjoni adegwata u affordabbli;

3. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-artikolu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftiehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetà li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

4. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu) ...";

5. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjetà. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjetà bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprjazzjoni ta' xiri dirett. Però dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrenti mhuwiex milqut fil-parametri talartikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentement għandu jiġi mwarrab;

6. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qegħdin preżumibbilment jattakkaw id-disposizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-esponent iwieġeb li skont il-proviso ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjetà skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jistabbilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

7. F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-proviso tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali toħroġ mil-liġi stess kif anke rikonoxxut mir-rikorrenti fir-rikors tagħhom;

8. L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreserva l-vijabbilità ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

9. Illi fuq ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex żieda negliġibbli;

10. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalità wieħed irid iqis ukoll li l-protezzjoni tal-kera skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'il bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

11. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll talKonvenzjoni Ewropea u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa;

12. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, dato ma non concesso, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta' ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti.

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-

Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħhom.

6. L-intimat Borg wieġeb hekk:

1. Illi, preliminarjament, ir-rikorrenti ma eżawrewx ir-rimedji ordinarji disponibbli lilhom ai termini tal-liġi u għalhekk din il-Qorti għandha tiddeklina milli teżerċita ssetgħat tagħha li tisma' l-kawża ai termini tal-proviso għall-Artikolu 46(2) tal-Kostituzzjoni ta' Malta u ai termini tal-proviso għall-Artikolu 4(2) tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. Illi, mingħajr preġudizzju għas-suespost, it-talbiet tar-rikorrenti rigwardanti allegat ksur tad-dritt għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit fl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta huma għal kollox infondati fil-fatt u fid-dritt u għandhom jiġu miċħuda stante li meta l-fond de quo ġie mogħti b'titolu ta' lokazzjoni lill-ante-kawża tal-inkwilini, il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kien diġà viġenti u għalhekk ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom billi l-konsegwenzi tal-liġi kienu ben magħrufa fil-mument li nħolqot il-lokazzjoni de quo;

3. Illi, l-istat tal-liġi llum huwa addirittura aktar favorevoli għal sid il-kera minn dik li kienet il-pożizzjoni meta saret il-lokazzjoni de quo billi inter alia (a) il-liġi issa qed tipprovdi għal awment awtomatiku fil-kera pattwita minn sena għal sena – Artikolu 1531D u (b) qed timponi terminu għal tmiem il-lokazzjoni – Artikolu 1531(I). Meta saret il-lokazzjoni de quo l-liġi ma kienet qed timponi l-ebda awment awtomatiku tal-kera. Għalhekk, ir-rikorrenti ma jistgħux jallegaw l-ebda vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha bl-emendi introdotti bl-Att X tal-2009 billi l-pożizzjoni legali tagħhom ġiet miljorata minn dak li kien prospettabbli meta saret il-kirja de quo;

4. Illi t-talba tar-rikorrenti għal rimedju għandha tiġi miċħuda fil-konfront tal-esponenti billi huma dejjem aġixxew entro t-termini u kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u entro d-dettami tal-Liġijiet ta' Malta;

5. Illi mingħajr preġudizzju, u f'kull każ illi din l-Onorabbli Qorti ssib illi teżisti vjolazzjoni tad-drittijiet tar-rikorrenti kif esposti fir-rikors promtuur, it-talba tar-rikorrenti għal rimedju opportun għandha tiġi miċħuda fil-konfront tal-istess esponenti billi l-istess esponenti kien u baqa' dejjem jaġixxi entro t-termini u kundizzjonijiet miftiehma bejn il-partijiet u entro d-dettami tal-Liġijiet ta' Malta. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż kontra r-rikorrent

7. Tressqu provi dokumentarji u viva voce u kif ukoll ġiet innominata

l-Perit Marielouise Caruana Galea li rrelatat fuq il-valur lokatizzju tal-fond tramite rapport ippreżentat minnha (fol.156 et seq.)

8. L-Ewwel Qorti ddeċidiet hekk:

1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat;

2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Noel Borg;

3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-fatti li wasslu għal dawn il-proċeduri jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

4) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddeċiedi li l-lokazzjoni viġenti tal-fond mertu ta' dawn il-proċeduri a favur tal-intimat Noel Borg, u l-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru l-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti blEwwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u b'hekk mhumiex aktar applikabbli fil-konfront tar-rikorrenti għar-rigward talfond, u l-intimat Noel Borg ma jistax jibqa' jinvoka l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti, sabiex jibqa' jokkupa l-imsemmi fond;

5) Tiċħad it-talba tar-rikorrenti għar-ripreża tal-fond, għar-raġunijiet mogħtija fis-sentenza;

6) Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għal-leżjonijiet u għad-danni sofferti mir-rikorrenti, u bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti, il-Qorti qegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' mija u disgħa u disgħin elef, sebgħa mija u wieħed u għoxrin Euro (€199,721).

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 talKamra tad-Deputati kif stabbilit fl-artikolu 242 tal-Kodiċi ta' Organizzazzjoni u Proċedura Ċivili.

L-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri għandhom jitħallsu interament mill-intimat Avukat tal-Istat.

9. L-Ewwel Qorti ddeċidiet dan wara diversi konsiderazzjonijiet,

fosthom u relevanti għal dan l-appell is-segwenti:

27. Il-Qorti tqis illi fil-każ odjern jirriżulta sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €573.36ċ fis-sena, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jirċievu li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta minn dak stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu kera fl-ammont ta' €11,751 fis-sena 1987; €12,842 fis-sena 1992; €15,302 fis-sena 1997; €17,230 fis-sena 2002; €19,230 fis-sena 2007; €21,859 fis-sena 2012, u €22,928 fis-sena 2017, filwaqt li valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ preżentement huwa ta' €23,725. Il-Qorti sejra taħdem l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħu jdaħħlu minn dan il-fond b'effett mis-sena 1987, in linea mal-insenjament mogħti fid-deċiżjoni ċċitata supra Radmilli vs. Malta, sabiex b'hekk jirriżulta telf ta' kirjiet potenzjali fl-ammont ta' €579,662.17 għal dawn is-snin kollha, filwaqt li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti attwalment daħħlu biss madwar €12,000 f'kirjiet matul l-istess żmien. It-telf li għamlu r-rikorrenti fuq dan il-perijodu ta' żmien għalhekk iqarreb l-ammont ta' €567,662, u dan huwa indikattiv tal-piż sproporzjonat li kellhom jerfgħu r-rikorrenti tul dawn is-snin. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, u għalhekk għandu jingħata rimedju għal dan it-telf soffert minnhom.

…..

31. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnhom konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li rċevew tul is-snin, meta mqabbel mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan b'riżultat dirett tal-intervent tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew ippromulgati ċerti liġijiet, u li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat.

32. 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, tenut kont tal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi. 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-rikorrenti, fosthom il-konsiderazzjoni li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà, id-dħul li kienu jirċievu r-rikorrenti kien ikun ta' aktar minn sitt mitt elf Euro, meta fir-realtà huma rċevew biss madwar tnax-il elf Euro f'kirjiet tul dawn is-snin kollha. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jippromulga l-bidliet

leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni ta' sidien bħal dawn. Il-Qorti tirrileva li minkejja li fis-sena 2028, ir-rikorrenti ser ikunu jistgħu jirriprendu pussess tal-fond, għaliex it-terminu lokatizju ser jiġi fi tmiemu b'effett tal-liġi, xorta waħda fadal perijodu ta' sitt snin li matulhom il-kera ser tiżdied ftit li xejn.

33. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan għaliex il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti ġej 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' proprjetajiet bħal dawn. Liġi li tfasslet biex tħares l-għajxien tan-nies bejn iż-żewġ gwerer, ċertament li ma tistax titqies li hija ġusta llum, meta r-realtà ekonomika u soċjali fil-pajjiż inbidlet b'mod daqstant drastiku.

34. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal mija u disgħa u tmenin elf Euro (€189,221)[1] u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal għaxart elef u ħames mitt Euro (€10,500) 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.

10. Ir-rikorrenti intavolaw appell nhar it-28 ta' Settembru 2022. L-Avukat tal-Istat wieġeb għal dan l-appell nhar l-10 ta' Ottubru 2022. L-intimat Borg wieġeb għal dan l-appell nhar il-21 ta' Diċembru 2022.

11. Ir-rikorrenti bnew l-appell tagħhom fuq zewġ aggravji: (i) Li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ma segwitx id-dettami ta' **Cauchi v. Malta** u l-każistika nostrana fejn il-kumpens pekunjarju jkun ta' 50% tat-telf li s-sidien ikunu għamlu tul iż-żmien qabel ma tiġi mnaqssa l-kera perċepita. L-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta kkalkulat biss terz tal-kera li potenzjalment setgħet ġiet perċepita u li ma tat l-ebda spjega kif waslet għal dan. In oltre, l-kumpens non-pekunjarju kellu jkun aktar għoli minn

[1] €579,662 - €12,000/3 = €189,221

dak likwidat (l-Ewwel Aggravju). (ii) Li l-kumpens likwidat, kemm pekunjarju u non-pekunjarju huwa żbaljat anke għaliex jidher li l-Ewwel Qorti kkalkulat it-total tal-ammonti indikati fir-rapport peritali b'mod żbaljat. L-ammont kellu jkun dak ta' €607,031 u mhux €579,662 (it-Tieni Aggravju).

12. L-Avukat tal-Istat wieġeb għal dan l-appell billi fir-rigward (i) tal-Ewwel Aggravju jgħid illi **Cauchi vs Malta** ma tipprovdix regola stretta li għandu jiġi mnaqqas 50% iżda hija biss gwida u dejjem għandha tingħata attenzjoni lill-fattispecie tal-każ u l-Qrati ma għandhomx japplikaw *a one size fits all*. L-Avukat tal-Istat jagħmel referenza wkoll għall-każistika tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem li ordnat li jiġi mħallas kumpens f'ammont anqas minn dak indikat f'**Cauchi vs Malta**. Jargumenta li l-valur tal-fond jagħmlu diffiċli sabiex jinkera, u li kkunsidrat kollox, l-Ewwel Qorti kienet korretta meta eżerċitat id-diskrezzjoni tagħha. Jargumentaw illi r-rikorrenti ma ressqu l-ebda argumentazzjoni ġdida l-għala għandhom jingħataw kumpens aktar għoli minn dak ġia mogħti (ii) Fir-rigward tat-Tieni Aggravju jingħad illi r-rikorrenti huma żbaljati stante li ma għamlux kalkolu matematiku korrett u konsegwentement dan l-aggravju għandu jiġi miċħud.

13. L-intimat Noel Borg jistrieħ fuq id-direzzjoni li ser tieħu din il-Qorti stante li jargumenta li l-appell ma jolqotx lilu u b'hekk anqas għandu jbati l-ispejjeż tal-appell.

14. Wara li fliet dan kollu, l-Qorti ser tgħaddi sabiex tagħmel il-kunsiderazzjonijiet tagħha.

Kunsiderazzjonijiet

15. Ir-rikorrenti jargumentaw, fit-Tieni Aggravju, li l-kumpens mogħti kemm pekunarju u non-pekunarju huwa żbaljat għaliex jidher li l-Ewwel Qorti kkomputat it-total tal-ammonti indikati fir-rapport tal-Perit Tekniku Marielouise Caruana Galea b'mod żbaljat u li l-ammont ikkomputat kellu jwassal għal €607,031 u mhux €579,662.

16. Abbażi tar-rapport tal-Perit Marielouise Caruana Galea (fol.156 et seq.) il-valur lokatizzju li potenzjalment seta' kien perċepit bejn l-1987 u 2020 huwa fit-total ta' €606,941. Din il-figura tirrifletti komputazzjoni tat-tabella f'Dok P2 tar-Rapport tal-Perit Tekniku li jindika l-valur lokatizzju sena b'sena bejn l-1987 u l-2020 (ara *fol.*168, liema figuri huma riprodotti hawn f'Anness A). Jingħad li l-valuri indikati *a fol.*162 u ċioé paġna 7 tar-Rapport tal-Perit Tekniku jindika l-valur lokatizzju speċifikament tas-snin 1987, 1992, 1997, 2002, 2007, 2012, 2017 u anke 2020 iżda mhux ta' perjodi ta' snin bħall-eżempju 1987 sa 1991. Konsegwentement din il-Qorti qiegħda timxi fuq it-tabella f'Dok P2 *a fol.* 168 li tindika l-valur lokatizzju sena b'sena.

17. Mit-total suċċitat ta' €606,941 għandu jitnaqqas l-ammont ta' €3917

sabiex l-aggregat ta' kirjiet jirrifletti l-perjodu Mejju 1987[2] sal-aħħar tal-2020 fl-ammont ta' **€603,024**.

18. Dan l-aggravju qiegħed b'hekk jiġi milqugħ billi jingħad li l-Ewwel Qorti kellha tutilizza l-aggregat ta' kirjiet ta' €603,024 sabiex tasal tillikwida l-kumpens pekunarju u dan stante li fil-kunsiderazzjonijiet tagħha l-Ewwel Qorti strieħet fuq ir-Rapport tal-Perit Tekniku.

19. Fir-rigward tal-Ewwel Aggravju, r-rikorrenti jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma kellhiex tnaqqas aktar minn 50% mill-valur lokatizzju hekk kif ikkalkulat mill-Perit Tekniku u li l-kumpens non-pekunarju huwa wieħed baxx tant li r-rikorrenti jgħidu li l-kumpens illikwidat kellu jkun globalment dak ta' €314,015.50 u mhux ta' €199,721 u ċioé 50% tal-kirjiet li potenzjalment setgħu ġew pperċepitati tul il-perjodu in kwistjoni u li teżisti ġurisprudenza assodata fuq dan il-punt.

20. Din il-Qorti tosserva illi l-Ewwel Qorti, fil-waqt li għamlet diversi kunsiderazzjonijiet u strieħet fuq ir-Rapport tal-Perit Tekniku, ma spjegatx kif waslet għall-kumpens mogħti minnha u anqas il-formula użata minnha: "*[21] €579,662 - €12,000/3 = €189,221.*"

21. Din il-Qorti tosserva illi huwa minnu li fi snin riċenti l-ġurisprudenza nostrana mxiet b'ċertu uniformita'. Li fil-maġġorparti tal-każijiet relatati ma leżjoni tad-drittijiet proprjetarji frott l-operazzjonijiet tal-liġijiet li jirregolaw

---

[2] Dan tenut kont li l-Ewwel Qorti sabet li ġie leż l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

kirjiet qabel l-emendi tal-1995, fejn ma kienx hemm raġuni l-għala l-qrati jiddipartixxu mill-insenjament **Cauchi vs. Malta**, l-qrati tagħna mxew mal-istess speċjalment fejn il-fond hu dar residenżjali. Infatti l-Qorti, nhar id-29 ta' Marzu 2023, f'kawża fl-ismijiet **Joseph Cremona vs l-Avukat tal-Istat**[3] **et** saħqet:

> 8. Dwar l-aggravju li t-tnaqqis minħabba l-għan soċjali tal-liġi kellu jkun ta' tletin fil-mija (30%) u mhux ta' ħamsa u tletin fil-mija (35%) kif qalet l-ewwel qorti, din il-qorti tosserva illi, **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.** Fil-każ ta' Carmel Sammut imsemmi fis-sentenza appellata, din il-qorti kkonfermat is-sentenza tal-ewwel qorti illi naqqset 35% u mhux 30% għax l-appell kien tal-Avukat tal-Istat u mhux tas-sidien, u, naturalment, l-Avukat tal-Istat ma kellux interess jitlob illi r-rata ta' tnaqqis tonqos għal 30%; ma jfissirx b'hekk illi din il-qorti taqbel illi t-tnaqqis għandu bħala regola ġenerali jkun ta' 35% flok ta' 30%. **Fil-każ tallum din il-qorti ma tarax illi hemm ċirkostanzi speċjali li minħabba fihom għandha titbiegħed milli żżomm uniformità fid-deċiżjonijiet, u għalhekk din il-parti tal-aggravju sejra tintlaqa'.(emfażi miżjud)**

22. Fil-każ odjern u jekk din il-Qorti kellha timxi ma' dan l-insenjament, mis-somma ta' €603,024 titnaqqas il-figura ta' 30% u mbagħad 20% li jwassal għall-ammont ta' €337,693.44. Minn dan l-ammont titnaqqas il-kera mħallsa matul is-snin, li skont l-affidavit ta' Noel Bartolo (fol. 73 et seq.) kienet fl-ammont ta' €9862.57 għall-perjodu Mejju 1987 sa Diċembru 2020 (u mhux tnax-il elf ewro (€12,000), kif qalet l-Ewwel Qorti). B'hekk skont l-insenjament **Cauchi vs Malta** l-kumpens pekunarju jista' jkun ta' tliet mija u sebgħa u għoxrin elf, tmien mija u tletin ewro u

[3] Rikors numru 182/2021/1

sebgħa u tmenin ċenteżmu (€327,830.87).

23. Madankollu din il-Qorti tinsab rinfaċċjata <u>b'ċertu ċirkostanzi speċjali</u> li a konsegwenza tagħhom din il-Qorti, kif anke prevediet fil-każ suċċitat **Joseph Cremona vs l-Avukat tal-Istat**, ser titbiegħed milli żżomm uniformità assoluta mad-deċiżjonijiet passati.

24. Din il-Qorti tesprimi illi hija ben konxja li l-uniformita' f'deċiżjonijiet mogħtija għall-kawżi b'fattispecie simili tipprovdi gwida ċara u tiżgura li sitwazzjonijiet simili li jitressqu quddiem il-qrati tagħna b'mod indipendenti minn xulxin jiġu konklużi b'mod ukoll simili għall-xulxin.

25. Madanakollu ma nistgħux ninħbew wara dik imsejħa 'każistika assodata' sabiex dak li mhux ġust jitħalla għaddej. Fl-aħħar mill-aħħar, il-kunċett ta' *stare decisis* ma japplikax fis-sistema legali nostrana u l-każistika preċedenti tal-Qrati tagħna hija biss għodda, li għalkemm għanda kwalita' persważiva li tiżgura ċertezza legali, ma torbotx idejn il-Qorti.

26. Dan jingħad aktar u aktar meta l-ġudizzju li tgħaddi din il-Qorti, fl-istadju tal-appell, jiġi msejjes skont l-appelli mressqa quddiemha u aktar minn hekk skont l-aggravji. Din il-Qorti konsegwentement tibni fuq dak li tkun saħqet l-Ewwel Qorti u tirriforma s-sentenza limitatament kif mitlub minnha, u mhux neċessarjament tkun qed tgħaddi ġudizzju fuq il-kwistjoni fl-intier tagħha. Konsegwentement, l-uniformita', speċjalment minn din il-

Qorti, hija kkundizzjonata mill-appell imressaq quddiemha.

27. Premess dan jingħad li fil-każ odjern ir-rikorrenti jilmentaw li l-kumpens pekunjarju, abbażi tar-Rapport tal-Perit Tekniku, mhux biżżejjed għax ma jimxix ma' **Cauchi v. Malta**. Din il-Qorti qieset b'attenzjoni speċjali:

i. Ir-rapport tal-Perit Tekniku speċjalment fejn ivvalutat il-fond erba mija u disat elef ewro (€409,000) (*fol.*156 *et seq.)* fl-2020 u wasslet għall-valur lokatizzju tas-sena 2020 billi kkapitaliżżat il-valur tal-proprjeta' bil-persentaġġ ta' 5.8% *fol*.160). Il-Perit Tekniku tipprovdi illi ħadmet lura bir-rati ta' inflazzjoni biex ħarġet il-valur lokatizzju mis-sena 1987 sal-2020 (*fol.161)*;

ii. Ir-risposta tal-Perit Tekniku, għad-domandi in eskussjoni tal-Avukat tal-Istat (*fol.* 172 et seq.) fejn spjegat illi meta ħadmet il-valur lokatizzju b'lura sas-sena 1987 qiset biss l-indiċi ta' inflazzjoni (*fol.*176 *et seq.);*

iii. Id-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* tad-9 ta' Novembru 2016, fejn ġie ddikjarat li nofs is-sehem indiviż tal-fond kien mogħti l-valur ta' għoxrin elf ewro (€20,000) (*fo*l.45 *et seq*.);

iv. Id-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* tat-18 ta' Ġunju 2004, fejn ġie

ddikjarat li 1/12 sehem indiviż tal-fond kien ivvalutat erbat elef Liri Maltin (Lm4000) u 1/24 sehem indiviż tal-fond soġġett għall-użufrutt a favur Patrick Decesare kien ivvalutat elfejn Liri Maltin (Lm2000) (*fol.* 40 *et seq)*;

v. Id-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* tas-26 ta' Mejjju 2001, fejn 1/3 sehem indiviż tal-fond kien ivvalutat sitt elef u mitt Lira Maltin (Lm6100) u 1/6 sehem indiviż tal-fond soġġett għall-użufrutt a favur Patrick Decesare kien ivvalutat elf u tmien mitt Liri Maltin (Lm1800) (*fol* 34 *et seq.);*

vi. Id-Dikjarazzjoni *Causa Mortis* tat-18 ta' April 1996 fejn 1/3 sehem indiviż tal-fond kien ivvalutat erbat elef u ħames mitt Lira Maltin (Lm4500) (*fol.*18. *et seq.);*

28. Kjarament xi tip ta' diskrepanza fil-valur mogħti lill-fond in kwistjoni jeżisti. Fuq naħa minnhom għandek ir-rapport tal-Perit Tekniku li fl-2020 ivvalutat il-fond erba' mija u disat elef ewro (€409,000) u fuq naħa oħra fl-2016 in-nofs indiviż tal-fond kien ivvalutat għoxrin elf ewro (€20,000).

29. Il-Qorti tqis li din id-diskrepanża hi r-riżultat tal-fatt li d-dikjarażżjoni *causa mortis* ħadet in konsiderażżjoni fond soġġett għal kiri kontrollat meta ingħatalu valur mentri ttieħed il-valur ta' fond ħieles għal għanijiet ta' kumpens fl-isfond tal-aggravju Kostitużżjonali.

30. Madankollu tenut kont tan-natura tal-aggravju in kwistjoni u li ma tressaq l-ebda appell mill-konvenuti sabiex jiġi rivedut il-kumpens mogħti din il-Qorti ma tistax tagħmel rikalkolu tal-kumpens kollu dovut. Għalkemm mhux ser tiskarta l-insenjament f'**Cauchi v Malta**, il-Qorti tqis li l-Perit Tekniku, ibbażat l-istima tal-fond billi qieset il-valur fl-2020 u mxiet b'lura sena b'sena bi stima kalkolata fuq ir-rata ta' inflażżjoni. Mhux normali li l-kirijiet ikollhom reviżjoni tal-kera kull sena u solitament l-istimi ta' periti tekniċi jagħtu l-valur lokatiżju kull ħames snin. Hi l-fehma tal-Qorti li dan il-metodu ma sarrafx fi stima realistika relatata għaż-żminijiet ippreċedew l-2020 kif ukoll li *rental yield* ta' 5.8% matul it-tletin sena u fuqhom tal-istima hi għolja u inċerta. Għalhekk qed jitnaqqas persentaġġ ieħor ta' 10% mill-figura ta' tliet mija u sebgħa u għoxrin elf, tmien mija u tletin ewro u sebgħa u tmenin ċenteżmu (€327,830.87).

31. B'hekk il-kumpens pekunjarju dovut għandu jiġi aġġustat għall-mitejn ħamsa u disgħin elf u sebgħa u erbgħin ewro (€295,047).

32. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju, din il-Qorti tirreferi għall-kawża fl-ismijiet **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et.** fejn intqal illi:

> **Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-Qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi**

<u>fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ</u>.

33. Tenut kont il-*fattispecie* tal-każ, inkluż li r-rikorrenti akkwistaw il-fond minn wirt fi żminijiet differenti u li sal-intavolar tal-kawża odjerna ma jidhirx li qatt kien hemm xi azzjoni pożittiva min-naħa tar-rikorrenti sabiex jagħgustaw il-kirja in kwistjoni, din Il-Qorti tqis li ma għandux jiġi awmentat il-kumpens non-pekunjarju.

Decide

34. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell tar-rikorrenti limitatament billi:

i. Tirriforma s-Sentenza tal-Ewwel Qorti fejn illikwidat il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' mija u disgħa u tmenin elf, mitejn u wieħed u għoxrin ewro (€189,221) u minflok tillikwida l-ammont ta' mitejn ħamsa u disgħin elf u sebgħa u erbgħin ewro (€295,047) f'kumpens pekunjarju;

ii. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammonti hekk kif likwidati u riformati permezz ta' din is-Sentenza fis-somma komplessiva ta' tliet mija u ħamest elef, ħames mija u seba' ewro (€305,507) flimkien mal-imgħax legali mid-data tal-Ewwel Sentenza;

iii. Tordna li l-ispejjeż tal-appell tar-rikorrent u tal-intimat Noel Borg jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

Tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss

ANNESS A

Sena	**Valur Lokatizzju Annwali skont DOK P2 *a fol.* 168.**
1987	11,751
1988	11,863
1989	11,965
1990	12,322
1991	12,635
1992	12,842
1993	13,373
1994	13,926
1995	14,480
1996	14,841
1997	15,302
1998	15,668
1999	16,001
2000	16,381
2001	16,861
2002	17,230
2003	17,454
2004	17,941
2005	18,481
2006	18,993

2007	19,230
2008	20,049
2009	20,468
2010	20,778
2011	21343
2012	21,859
2013	22,161
2014	22,230
2015	22,474
2016	22,618
2017	22,928
2018	23,194
2019	23,574
2020	23,725