# QORTI KOSTITUZZJONALI

## IMĦALLFIN

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

**Seduta ta' nhar it-Tnejn, 26 ta' Frar 2024**

**Numru 18**

**Rikors numru 622/2021/1 LM**

**Rita Rizzo u Martha Rizzo**

**v.**

**L-Avukat tal-Istat;**

**Karmena sive Carmela Spiteri**

**Il-Qorti:**

1. Dan huwa appell tal-atturi 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, l-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti ġew miksura d-drittijiet fundamentali tal-atturi 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 komplessiv ta' ħamsa u tmenin elf ewro (€85,000) f'danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-llum huma dawn: L-attriċi Rita Rizzo wirtet il-fond 121/122, St. Philip, Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ mingħand ommha Maria Carmela Zammit fl-1980 wara li tħalliet bħala l-eredi universali tagħha (fol. 11). Missierha Dottor Carmelo Rosario Zammit miet fl-1995 (fol.22) u qabel dan kien igawdi l-użufrutt tal-fond hu (fol.6 u fol.27).

3. L-attriċi Rita Rizzo dehret fuq att ta' donazzjoni flimkien ma żewġha Anthony Rizzo nhar it-30 ta' Lulju 2021 u liema att jinsab fl-atti tan-Nutar John Gambin. Permezz ta' dan l-att il-konjuġi Rizzo ddonaw in-*nuda proprieta'* tal-fond in kwistjoni lil binthom qua attriċi appellanta Martha Rizzo u żammew kemm flimkien u kemm b'mod suċċessiv "*jointly and successively during their life-time"*, id-dritt ta' użufrutt (fol.23 et seq.). Il-fond ġie mogħti l-valur ta' tliet mija u disgħin elf ewro (€390,000) filwaqt li n-*nuda proprieta'* tal-fond ġiet mogħtija l-valur ta' tliet mija u tnax-il elf ewro (€312,000).

4. Il-fond in kwistjoni kien inkera mill-awturi tal-atturi lil antekawża tal-konvenuta Karmela sive Carmen Spiteri. Spiteri għexet fil-fond ħajjitha sħiħa u dan kif xehdet hi permezz ta' affidavit (*fol.*78). Skont dokument maħruġ mill-Land Valuation Office - Malta fi ħdan Identity Malta, datat l-24 ta' Settembru 2021, il-fond mhux fond dekontrollat (*fol.28).*

5. Ġie nnominat il-Perit Ivan Giordano li rrelata fuq il-valur lokatizzju tal-fond u preżenta rapport rigward l-istess (*fol.*41 *et seq.*).

6. Illi skont l-affidavit ta' Rita Rizzo (*fol.*6), il-konvenuta Spiteri llum il-ġurnata tħallas mitejn disa' u erbgħin ewro (€249) fis-sena.

7. L-atturi qua appellanti dehrilhom li dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet fundamentali 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 bl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-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);
>
> (II) Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond 121/122, St. Philip, Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ, a favur tal-intimata Karmena Spiteri u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu 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) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimati jew min minnhom huma responsabbli għall-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-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà in kwistjoni.
>
> (IV) Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi.
>
> (V) Tikkundanna lill-intimati jew min minnhom iħallsu lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

8. L-Avukat tal-Istat ressaq diversi eċċezzjonijiet, fosthom:

> <<..4. Illi di più, ladarba l-ilment jirreferi biss għal allegat ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex

tieħu konjizzjoni taż-żmien qabel it-30 ta' April, 1987. (fn. 2 Ai termini tal-Artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta: Ebda ksur tal-Artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-Artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April, 1987 jew tal-Artikoli 1 sa 4 (inklużi) tar-Raba' Protokoll, l-Artikoli 1 u 2 tas-Sitt Protokoll jew tal-Artikoli 1 sa 5 (inklużi) tas-Seba' Protokoll li jsir qabel l-1 ta' April, 2002, ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4).

5. Illi fl-umli fehma tal-esponent, ma kien hemm u ma hemm ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea stante li ma seħħ ebda teħid forzuż jew obbligatorju tal-proprjetà, iżda sar biss kontroll tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni. …

7. Illi bid-dħul tal-emendi tal-Att X tal-2009, il-kera li r-rikorrenti jistgħu jirċievu bdiet togħla kull tliet (3) snin b'mod proporzjonali skont id-dispożizzjonijiet tal-Artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta. B'hekk, l-emendi in kwistjoni ameljoraw il-pożizzjoni tar-rikorrenti minn dik meta saret il-kirja u għalhekk ma jistgħux jallegaw ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

8. Illi jsegwi wkoll li fil-każ odjern, din l-Onorabbli Qorti m'għandhiex tevalwa l-liġijiet attakkati fil-kuntest ta' spekulazzjoni tal-proprjetà iżda għandha tiskrutinja u tapplika l-liġi f'qafas aktar wiesgħa u ċioe mill-aspett ta' proporzjonalità fid-dawl tar-realtà ekonomika u soċjali tal-pajjiż.

9. Illi tajjeb jingħad ukoll li bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021, mill-1 ta' Ġunju, 2021 'il quddiem, ir-rikorrenti ċertament ma jistgħux jilmentaw aktar dwar il-mod ta' kif il-kirja tista' tiġi awmentata. Bl-introduzzjoni tal-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, ir-rikorrenti jistgħu jitolbu lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiġi miżjuda għal ammont li ma jaqbiżx it-tnejn fil-mija (2%) fis-sena tal-valur ħieles fis-suq miftuħ tal-fond ta' abitazzjoni fl-1 ta' Jannar tas-sena li matulha tiġi mressqa t-talba għaż-żieda fil-kera. Żieda b'din ir-rata żżomm bilanċ tajjeb bejn l-interessi tas-sid u tal-kerrejja u dan partikolarment meta jkun hemm preżenti għanijiet leġittimi meħuda fl-interess pubbliku, bħalma huwa f'dan il-każ. F'każijiet simili, il-kumpens dovut lis-sid minħabba l-indħil fit-tgawdija ta' ħwejġu jiġbed lejh ammont li jkun anqas mill-valur sħiħ tas-suq. Bħala stat ta' fatt, jidher li r-rikorrenti fetħu proċeduri abbażi tal-Artikolu 4A quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera fl-ismijiet Rita Rizzo et vs. Karmena sive Carmela Spiteri et [Rikors 685/2021 NB] fid-29 ta' Settembru, 2021 preċiżament sabiex ikun hemm dan l-awment.

10. Illi b'żieda ma' dan kollu, l-Artikolu 4A tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jagħti s-setgħa lir-rikorrenti jitolbu l-iżgumbrament tal-inkwilina f'każ li jintwera li l-istess inkwilina ma ħaqqhiex il-protezzjoni mill-Istat.

17. Illi di più, kwalsiasi kumpens dovut lir-rikorrenti għandu jkun limitat biss għall-perijodu li huma kienu legalment intitolati li jirċievu l-kera tal-fond in kwistjoni u dan sa mhux aktar tard mill-1 ta' Ġunju, 2021, u apparti

minn hekk m'għandhomx ikunu intitolati għal kumpens tal-antekawża tagħhom.>>

9. Il-konvenuta Spiteri resqet diversi eċċezzjonijiet fosthom:

<<..5. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għal dak kollu sueċċepit, fi kwalunkwe każ, l-esponenti m'għandhiex tbati għal xi eventwali nuqqas ta' azzjoni mill-Istat u fi kwalunkwe każ huwa l-Istat li għandu jiġi kkundannat jagħti rimedju.
6. Illi għaldaqstant, il-pretensjonijiet kollha tar-rikorrenti fil-konfront tal-intimata għandhom ikunu miċħuda minn din l-Onorabbli Qorti stante illi huma infondati fil-fatt kif ukoll fid-dritt. >>

10. L-Ewwel Qorti waslet għas-segwenti deċiżjoni:

1) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimat Avukat tal-Istat, għajr għall-eċċezzjoni dwar l-improponibbilità tal-azzjoni odjerna taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;

2) Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-intimata Spiteri;

3) Tilqa' l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-fatti li wasslu għal dawn il-proċeduri jiksru 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);

4) Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrenti u tiddikjara li l-lokazzjoni tal-fond 121/122, St. Philip, Triq il-Kbira, Ħaż-Żebbuġ favur l-intimata Spiteri hijależiva tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti taħt l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

5) Tiddikjara li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jagħmel tajjeb għad-danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħha kawża tal-fatti fuq spjegati, fejn inter alia ma ġiex ikkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilina, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-fond in kwistjoni;

6) Bħala rimedju għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mis-sid, il-Qorti qegħda tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti Rita Agius is-somma komplessiva ta' ħamsa u tmenin elf Euro (€85,000).

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

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

11. L-Ewwel Qorti ddeċidiet dan wara diversi konsiderazzjonijiet, fosthom u relevanti għall-dan l-appell is-segwenti:

> <<….F'dan l-istadju l-Qorti tagħmel riferiment ukoll għall-eċċezzjoni sollevata mill-intimat Avukat tal-Istat li qal li bl-emendi ppromulgati bl-Att XXIV tal-2021, ir-rikorrenti għandha rimedju ordinarju disponibbli għaliha, u li permezz tiegħu tista' titlob lill-Bord li Jirregola l-Kera jawmenta l-ammont ta' kera li titħallas lilha, jew jordna r-ripreża tal-fond**. Il-Qorti tirrileva li fil-każ odjern ġie ppruvat li r-rikorrenti ilha snin tirċievi ammont ta' kera li huwa irriżorju, u li bl-ebda mod ma jista' jiġi paragunat ma' dak li hija tista' tirċievi fis- suq miftuħ tal-proprjetà, <u>u għaż-żmien qabel ġew ippromulgati l-imsemmija emendi</u>, ir-rikorrenti għandha tingħata rimedju fil-forma ta' kumpens xieraq u adegwat**, speċjalment meta jirriżulta li bl-intervent tal-Istat hija ilha diversi snin issofri minn ksur għall-jeddijiet fundamentali tagħha.
>
> 28. Il-Qorti tqis li fil-każ odjern jirriżulta li hemm sproporzjon mhux raġonevoli bejn l-ammont ta' kera attwalment perċepit mir-rikorrenti, jiġifieri €249 fis-sena, u l-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet tirċievi li kieku dan il-fond seta' jinkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà. Jirriżulta minn dak stabbilit mill-Perit Tekniku Ġudizzjarju, li r-rikorrenti setgħet iddaħħal kera fl-ammont ta' €1,630 fl-1987; €2,671.82 fl-1992; €4,772.35 fl-1997; €6,385.54 fl-2002; €11,499.58 fl-2007; €10,390.51 fl-2012; €15,106.85 fl-2017; u €19,840 fl-2021 li jagħtu total ta' €209,111.10 għal dawn is-snin kollha[1], filwaqt li mill-provi jirriżulta li r-rikorrenti attwalment daħħlet biss ftit eluf mill-kera ta' dan il-fond. Huwa għalhekk evidenti l-isproporzjon u l-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti quddiem dan l-iżbilanċ, u għalhekk għandu jkun hemm rimedju għal dan it-telf soffert minnha.
>
> 29. Fis-sentenza fl-ismijiet Cassar Torregiani vs. Avukat Ġenerali et, il-Qorti Kostituzzjonali għamlet is-segwenti osservazzjonijiet, dwar in-natura tad-danni li għandhom jiġu likwidati f'kawżi ta' din ix-xorta:
>
> "Għalkemm huwa minnu illi l-valur tal-kumpens akkordat mill-Qorti wara sejba ta' leżjonijiet tad-drittijiet fondamentali 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: (i) it-tul ta' żmien li ilha sseħħ il-vjolazzjoni konsidrat ukoll fid-dawl tat-tul ta' żmien li r-rikorrenti damu sabiex ressqu l-proċeduri odjerni biex jirrivendikaw id-drittijiet kostituzzjonali tagħhom; (ii) il-grad ta' sproporzjoni relatat mal-

[1] (€1,630/12 x 9= €1,222.50 + €1,630 x 4; + €2,671.84 x 5; + €4,772.35 x 5; + €6,385.54 x 5; + €11,499.58 x 5; + €10,390.51 x 5; + €15,106.85 x 4 + €19,840 = €209.111.10 .

introjtu li qed jiġi perċepit ma' dak li jista' jiġi perċepit fis-suq ħieles, konsidrat ukoll l-għan soċjali tal-miżura; (iii) id-danni materjali sofferti mir-rikorrenti ....".

31. Fis-sentenza fl-ismijiet Herbert Brincat et vs. Avukat Ġenerali et20, mogħtija minn din il-Qorti diversament preseduta, ingħad illi:

"... il-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta' danni ċivili mġarrba. Huwa minnu li Qorti Kostituzzjonali tista' tagħti bħala rimedju kemm danni pekunjarji kif ukoll danni non-pekunjarji, iżda din il-Qorti tissenjala li l-kumpens pekunjarju li jingħata fi proċeduri bħal dawn ma għandux ikun ekwivalenti għal danni ċivili ai termini tal-Artikolu 1031 et seq tal-Kodiċi Ċivili. Id-danni pretiżi huma marbuta mat-talba għal dikjarazzjoni ta' leżjoni ta' dritt fundamentali u mal-iskop soċjali u l-interess ġenerali tal-liġi."

32. Fis-sentenza fl-ismijiet Maria Estella sive Estelle Azzopardi et vs. Avukat Ġenerali et21, il-Qorti Kostituzzjonali sostniet illi,

"... ir-rimedju li tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fondamentali u mhux danni ċivili għal opportunitajiet mitlufa."

33. Kwantu għal-likwidazzjoni tad-danni li għandhom jitħallsu lir-rikorrenti, il-Qorti kkonsidrat il-fattur tat-telf materjali soffert minnha konsegwenza tad-differenza sostanzjali bejn il-kera li ħallset l-intimata Spiteri, meta mqabbel mal-ammont ta' kera li r-rikorrenti setgħet iddaħħal li kieku tħalliet tikri l-fond fis-suq miftuħ tal-proprjetà, u dan b'riżultat tal-intervent leġislattiv tal-Istat Malti, l-iżbilanċ evidenti bejn l-interessi privati tar-rikorrenti u l-għan pubbliku li għalih ġew introdotti ċerti liġijiet, u l-fatt li għal dan il-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti għandu jitħallas kumpens mill-Istat Malti. Il-Qorti tqis li minkejja li sal-1995, kien missier ir-rikorrenti li kellu l-użufrutt fuq il-fond, ir-rikorrenti għandha jedd għal kumpens għat-telf materjali soffert minnha konsegwenza ta' din il-kirja b'effett mill-1987 sal-preżent, u dan in linea mal-insenjament tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fid-deċiżjoni fl-ismijiet Radmilli v. Malta (28711/19), fejn il-Qorti qalet hekk:

"There is therefore no reason to exclude the years during which the applicant only part owned the property, or those where it was held by the applicant's ascendant – bearing in mind, however that the disproportionality must not have arisen immediately."

34. 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-fatt li kieku dan il-fond inkera fis-suq miftuħ tal-proprjetà,** id-dħul li kienet tirċievi r-rikorrenti kien ikun ta' madwar €210,000, meta fir-realtà hija rċeviet kera li kienet ferm inqas minn dan l-ammont. Huwa fatt ukoll li għal diversi snin, l-Istat ma wera l-ebda ħeġġa sabiex jintroduċi l-bidliet leġislattivi meħtieġa sabiex din is-sitwazzjoni tas-sidien tal-proprjetajiet bħar-rikorrenti tiġi indirizzata u rranġata, u meta eventwalment iddaħħlu emendi leġislattivi bħall-Att X tal-2009, dawn ma kinux suffiċjenti biex jindirizzaw is-sitwazzjoni prekarja tas-sidien. L-emendi ppromulgati fl-2018 u fl-2021 huma maħsuba biex jirregolaw l-ammont ta' kera li jistgħu jdaħħlu s-sidien fil-futur, iżda m'hemm xejn f'dawn l-emendi li kien maħsub biex jindirizza l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tas-sidien bħar-rikorrenti fis-snin li għaddew.

35. Il-Qorti tqis li f'dan il-każ għandhom jiġu likwidati wkoll id-danni morali jew non-pekunjarji, u dan in vista tal-fatt li l-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti ġejja mill-fatt li għal snin twal l-Istat Malti naqas milli jemenda l-qafas legali li jirregola kirjiet protetti, u dan minkejja titjib sostanzjali fil-qagħda soċjo-ekonomika tal-pajjiż, li wassal għal żbilanċ evidenti u piż inordnat fuq is-sidien ta' proprjetajiet bħal dawn.
36. Il-Qorti tqis li kumpens pekunjarju li jammonta għal ħamsa u sebgħin elf Euro (€75,000) u kumpens non-pekunjarju li jammonta għal għaxart elef Euro (€10,000), għandu jkun kumpens xieraq għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali tar-rikorrenti. Dawn id-danni għandhom jitħallsu lir-rikorrenti mill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Istat Malti.

12. L-atturi resqu appell nhar it-30 ta' Settembru 2022 u bnew l-appell tagħhom fuq agravju wieħed u ċioè li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ma segwietx id-dettami ta' **Cauchi vs Malta** u li ma hemm l-ebda spjega l-għaliex l-Ewwel Qorti naqqset aktar minn 50% meta sentenzi riċenti jipprovdu għall-tnaqqis ta' 50% mill-kera li potenzjalment setgħtet ġiet iġġenerata. L-atturi jisħqu illi l-kumpens non-pekunjarju għandu jkun fl-ammont ta' €500 fis-sena għall-perjodu tal-leżjoni.

13. L-Avukat tal-Istat wieġeb għal dan l-appell billi ntavola risposta fil-11 ta' Ottubru 2022 u argumenta li għalkemm meta wieħed iħares lejn **Cauchi vs Malta** jidher illi l-formula stabbilita hija fil-fatt li jiġi mnaqqas

50% ma jfissirx li din il-formula għandha tiġi segwita *ad litteram* u li huwa meritat li jitnaqqas ammont ieħor tenut kont il-fattispecie tal-każ. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju jgħid illi hawn ukoll wieħed irid jara sew x'kienu l-fattispecie tal-kawża u li matul is-snin bi traskuraġni l-atturi ma ħadux ħsieb jikkawtelaw u jippreservaw id-drittijiet tagħhom peress li l-fond tħalla fi stat dilapidat u b'hekk kellhom dritt jitolbu l-iżgumbrament.

14. Il-konvenuta Spiteri saħqet illi ma tistax tinstab responsabbli ta' xi leżjoni u rrimettiet ruħha għall-ġudizzju tal-Qorti.

**Kunsiderazzjonijiet**

15. Il-Qorti tinnota illi għalkemm kienet l-attriċi Rita Rizzo li wirtet il-fond, qabel ma żżewġet fis-6 ta' Ottubru 1984 (*fol.*23), dan ġie ddonat lil bintha flimkien mar-raġel tagħha u d-dritt tal-użufrutt nżamm konġuntament bejn l-attriċi Rita Rizzo u żewġha. Mandankollu Anthony Rizzo, ir-raġel tal-attriċi Rita Rizzo, mhux parti f'din il-kawża. Din il-Qorti ma għandha l-ebda dokumentazzjoni li turi liema reġim matrimonjali japplika bejn il-konjuġi Rizzo u dan sabiex tiddetermina lil min jgħajjat il-kumpens dovut, anke jekk huwa ċar li wara Lulju 2021 dan il-kumpens huwa dovut liż-żewġ konjuġi.

16. Kien ikun għaqli li kieku dal-punt ġie indirizzat u dan għall-finijiet ta' ċertezza legali. Madankollu f'dan l-istadju din l-osservazzjoni mhux ser tbiddel wisq, stante li ma tressqet l-ebda eċċezzjoni rigward dan il-punt u

anqas xi agravju fir-rigward ta' dan u konsegwentement din il-Qorti ser tgħaddi sabiex tikkunsidra l-agravju tal-atturi.

17. Il-Qorti ser tibda billi tikkonsidra li l-kumpens pekunjarju likwidat kien ta' ħamsa u sebgħin elf ewro (€75,000) u li kif osserva sew l-Avukat tal-Istat, l-Ewwel Qorti ma spjegatx wisq kif waslet għal dan l-ammont.

18. Il-Qorti tosserva, li l-Ewwel Qorti kkalkulat li l-kera potenzjalment perċepita kellha tkun ta' mitejn u għaxart elef ewro (€210,000). Fir-rikors ta' appell l-atturi qua appellanti jsemmu l-figura ta' mitejn u disat elef ewro (€209,000). Ladarba l-atturi qed jaqblu mal-komputazzjoni li għamlet l-Ewwel Qorti, ma hemmx lok li din il-Qorti tikkunsidra l-eżattezza taċ-ċifra. Jingħad ukoll li ma tressaq l-ebda agravju li din il-Qorti għandha tikkonsidra xi perjodu li jibda wara Mejju 1987, bħal per eżempju li għandu jkun mill-1995 u dan minkejja s-segwenti konsiderazzjoni tal-Ewwel Qorti:

> Il-Qorti tqis li minkejja li sal-1995, kien missier ir-rikorrenti li kellu l-użufrutt fuq il-fond, ir-rikorrenti għandha jedd għal kumpens għat-telf materjali soffert minnha konsegwenza ta' din il-kirja b'effett mill-1987 sal-preżent.

Jingħad ukoll illi l-Ewwel Qorti rrikonixxiet illi għandu jingħata rimedju sa qabel id-dħul tal-emendi introdotti permez tal-Att XXIV tal-2021:

> Il-Qorti tirrileva li fil-każ odjern ġie ppruvat li r-rikorrenti ilha snin tirċievi ammont ta' kera li huwa irriżorju, u li bl-ebda mod ma jista' jiġi paragunat ma' dak li hija tista' tirċievi fis- suq miftuħ tal-proprjetà, <u>u għaż-żmien qabel ġew ippromulgati l-imsemmija emendi</u>, ir-rikorrenti għandha tingħata rimedju fil-forma ta' kumpens xieraq u adegwa

madanakollu hi kkomputat il-kumpens "*sal-preżent"* li din il-Qorti tifhem huwa sal-intavolar tar-rikors promotur f'Settembru 2021. Fuq dal-punt anqas ma tressaq l-ebda appell, anqas rigward iċ-ċaħda tad-disa' eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat.

Konsegwentement, għall-finijiet ta' kumpens u fid-dawl tas-suespost, din il-Qorti ser tieħu in konsiderazzjoni l-perjodu Mejju 1987 sa Settembru 2021 u ser timxi fuq il-kera potenżjalment perċepita kif deċiż mill-Ewwel Qorti u kif maqbul mill-atturi fl-appell.

19. Fir-rigward tal-kirja ġġenerata jiġi nnutat li ma tressqet l-ebda prova ħlief fl-affidavit ta' Rita Rizzo (*fol.6)*, liema ammont ma ġiex kontestat. Ma ġiet provduta l-ebda informazzjoni oħra rigward il-valur tal-kirja bejn 2011 sal 2021. Fir-rikors tal-appell intavolat mill-atturi qua appellanti, l-atturi jikkalkulaw li l-kera pperċepita' kienet ta' ħamest elef ewro (€5,000) (*fol.*131), fil-waqt li fin-nota ta' sottomissjonijiet tal-atturi appellanti (*fol.*82) jikkalkulaw li l-kera pperċepita' hi fl-ammont ta' tlett elef u seba' mija u tmienja u ħamsin ewro (€3,758). Dawn l-ineżatezzi mhux deżiderabbli. Madankollu ladarba fl-appell qed tiġi ammessa dħul ta' kera ta' €5,000 din il-Qorti ser timxi fuq dan l-ammont.

20. Jekk wieħed kellu jimxi mal-insenjament **Cauchi v. Malta**[2], mis-

[2] (14013/19) deċiża mill-QEDB fil-25 ta' Marzu 2021

somma ta' €210,000 (ċifra tonda) ser titnaqqas bi 30% u mbagħad 20% dan iwassal għall-ammont ta' €117,600. Minn dan l-ammont trid titnaqqas ukoll il-kera perċepita matul is-snin, fl-ammont ta' €5,000. Dan iwassal għall-valur ta' €112,600.

21. Il-Qorti madankollu tinnota illi l-valur mogħti lill-fond f'Lulju 2021, meta dan ġie trasferit permezz tal-Att ta' Donazzjoni lill-attriċi (*fol.23),* kien ta' tliet mija u disgħin elf ewro (€390,000). Ftit xhur wara l-Perit Tekniku Ivan Giordano vvaluta l-fond sitt mija u għoxrin elf ewro (€620,000) (*fol.*41 *et seq.).* Il-Qorti tinnota li l-Perit Tekinku ħa in konsiderazzjoni l-potenzjal tal-fond, madankollu fi tweġibiet għad-domandi in eskussjoni (*fol*. 69 *et seq.)* il-Perit Tekniku jgħid li l-fond ma jistax jitwaqqa' u ma jistax jiġi żviluppat għaliex jinsab ġewwa Urban Conservation Area. Jgħid ukoll illi l-uniku potenzjal huwa li titkabbar il-*washroom* suġġett illi jkun hemm il-permessi rilevanti. X'aktarx ukoll li l-perit tekniku għamel stima tal-immobbli fis-suq miftuħ.

22. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunjarju, din il-Qorti tirreferi għall-kawża **B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et**[3] 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 fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ**.

[3] Rikors numru 23/20/1 JVC -deċiża mill-QK nhar it-12 ta' Lulju 2023

23. Tenut kont il-fattispecie tal-każ, inkluż li l-attriċi Rita Rizzo rċeviet il-fond b'wirt, l-użufrutt kien imħolli favur missierha sal-1995 u ma tressqet l-ebda prova fir-rigward tal-wirt ta' missierha, u li ma tressqet l-ebda prova ta' xi sofferenza jew attentat sabiex l-atturi jieħdu l-fond lura tenut kont l-istat miżmum fih u anqas jidher li sar xogħol fih mill-atturi, mhux ser jiġi llikwidat kumpens non-pekunjarju oltre dak diġà likwidat.

24. Konsegwentement, din il-Qorti qiegħda tilqa' dan l-aggravju limitatament kif spjegat.

**Decide**:

25. Għal dawn ir-raġunijiet il-Qorti qed tilqa' l-appell tal-atturi billi:

i. Tirriforma s-Sentenza tal-Ewwel Qorti fejn illikwidat il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta' ħamsa u sebgħin elf ewro (€75,000) u minflok tillikwida l-ammont ta' mija u tnax-il elf u sitt mitt ewro u disgħa u tletin ċenteżmu (€112,600,39) f'kumpens pekunjarju;

ii. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-ammonti hekk kif likwidati u anke kif riformati permezz ta' din is-Sentenza fis-somma komplessiva ta' mija u sbatax-il elf u sitt mitt ewro (€117,600),[4*] flimkien mal-imgħax legali mid-data tal-Ewwel Sentenza;

[4*] u b'digriet tat-30 ta' April 2024 l-ammont ġie kkoreġut biex jaqra mija u tnejn u għoxrin elf, u sitt mitt ewro (€122,600).

iii. Tordna li l-ispejjeż tal-appell, inkluż tal-atturi u tal-konvenuta Spiteri jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat.

iv. Tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

| | | |
|---|---|---|
| Mark Chetcuti<br>Prim Imħallef | Giannino Caruana Demajo<br>Imħallef | Anthony Ellul<br>Imħallef |

Deputat Reġistratur
ss