QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 18 ta' Novembru, 2024.

Numru 11

Rikors kostituzzjonali numru 225/2020/1 AF

Louisa May Cooper; Joseph Pace;
Sarah Lucia Cooper

v.

Avukat tal-Istat; Maria Parascandalo

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija fl-14 ta' Ġunju 2022 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tad-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsa bl-art.1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju kkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens ta' ħamsa u

ħamsin elf euro (€55,000). L-appell jolqot il-perjodu li matulu seħħ il-ksur u l-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti relevanti ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »… … … permezz ta' din l-azzjoni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu lill-qorti ssib leżjoni tad-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif sanċit permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Dan minħabba l-operat tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini (Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta), kif emendata bl-Att X tal-2009, li qed jagħti dritt ta' rilokazzjoni b'kera baxxa lill-intimata.
>
> »Konsegwentement, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu rimedju għall-ksur lamentat u kumpens għall-ksur tad-drittijiet tagħhom.
>
> »Mill-provi prodotti jirriżulta li l-kawża tirrigwarda l-fond … Birgu. Fis-sena 1956 il-fond inkera mill-awturi tar-rikorrenti lil missier l-intimata li kien jismu Giraldo Parascandalo. Wara l-mewt tal-ġenituri tagħha, l-intimata baqgħet tgħix fil-fond fejn għadha tgħix sal-lum.
>
> »Il-fond ippervjena għand Frank Pace, missier ir-rikorrent Joseph Pace u Geraldine Cooper, omm ir-rikorrenti l-oħra, permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni tad-29 ta' Mejju 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar. Frank Pace miet fis-6 ta' Ġunju 2004 u nnomina bħala eredi universali tiegħu lil uliedu Joseph Pace u Geraldine Cooper. Permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-18 ta' Lulju 2019, Geraldine Cooper iddonat in-nofs indiviż illi hija wirtet mill-fond lil uliedha r-rikorrenti Louisa May u Sarah Lucia aħwa Cooper.
>
> »Skont ir-rikorrenti l-kera pattwita kienet oriġinarjament Lm30 fis-sena iżda fl-2010 għoliet għal €185 fis-sena bis-saħħa tal-emendi introdotti permezz tal-Att X tal-2009. Il-kera baqgħet tiżdied kull tliet snin skont l-imsemmija emendi b'dan illi llum qed titħallas kera ta' €209 fis-sena.
>
> »Kif diġà ntqal l-intimata tokkupa l-fond bħala l-unika residenza tagħha u allura, *stante* li l-fond ġie mikri lill-familja tagħha qabel l-1995, il-kirja hija protetta skont il-liġi. Ir-rikorrenti huma marbuta bil-liġi li jkomplu jġeddu din il-kirja a tenur tal-artikolu 3 tal-Kap. 69 li jaqra hekk:
>
>> »"Sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri (sew jekk dan iż-żmien ikun skont il-ftehim, legali, skont l-użu jew imnissel mid-disposizzjonijiet ta' din l-Ordinanza), jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kondizzjonijiet ġodda għat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord."
>
> »Skont il-Kap. 69, il-bord jista' jagħti permess f'każijiet speċifiċi u limitati biss. Il-kera li setgħet tiġi stabbilita kienet marbuta skont il-*fair rent* a tenur tal-artikolu 4(1)(*b*) tal-Kap. 69, li meta saret din il-kawża kien jipprovdi li l-bord jista' jawtorizza żieda fil-kera biss "jekk il-kera ġdid ma jkunx iżjed minn 40% mill-kera ġust (stabbilit, meta meħtieġ, bi stima) li bih il-fond kien mikri jew seta' jinkera f'kull żmien qabel l-4 ta' Awwissu tal-1914: il-Bord jista' jistabbilixxi dan il-kera ġust".
>
> »Permezz tal-Att X tal-2009, daħlu fis-seħħ emendi għal-liġi tal-kera. L-artikolu 1531Ċ tal-Kap. 16 jaqra hekk:

»"(1) Għall-kera ta' dar ta' abitazzjoni li kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandha tibqa' tgħodd il-liġi kif kienet fis-seħħ qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 hekk iżda li fin-nuqqas ta' ftehim mod ieħor milħuq bil-miktub wara l-1 ta' Jannar, 2010, ir-rata tal-kera mill-ewwel ħlas tal-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2010, għandha, fejn din kienet anqas minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, titla' għal dan l-ammont.

»"Iżda fejn ir-rata ta' kera kienet aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, din għandha tibqa' bir-rata ogħla hekk stabbilita.

»"(2) F'kull każ imsemmi fis-subartikolu (1) ir-rata tal-kera għandha tiżdied kull tliet snin b'mod proporzjonali għall-mod li bih ikun żdied l-indiċi tal-inflazzjoni skont l-artikolu 13 tal-Ordinanza li Tneħħi il-Kontroll tad-Djar; l-ewwel awment isir fid-data tal-ewwel ħlas tal-kera dovut wara l-1 ta' Jannar, 2013:

»"B'dan iżda li fejn il-kera tkun fl-1 ta' Jannar, 2010 aktar minn mija u ħamsa u tmenin euro (€185) fis-sena, u b'kuntratt bil-miktub qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 il-partijiet ikunu qablu fuq metodu ta' żjieda fil-kera, wara l-1 ta' Jannar, 2010 iż-żjidiet fil-kera għandhom jibqgħu jkunu regolati skont dak il-ftehim sakemm jibqa' fis-seħħ."

»Ir-rikorrenti jilmentaw li qiegħed jiġi leż id-dritt fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà minħabba l-kera baxxa li hija l-massimu li tippermetti l-liġi kif ukoll għaliex huma obbligati bil-liġi jġeddu l-kirja kontra r-rieda tagħhom. Skont il-perit tekniku, fis-sena 2020 il-proprjetà kienet tiswa €395,000 filwaqt illi l-valur lokatizju tagħha fl-istess sena kien ta' €11,850 fis-sena.

»L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea jipprovdi li kulħadd għandu d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-proprjetà tiegħu u ħadd ma għandu jiġi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku.«

3. Billi deherilhom li l-protezzjoni li l-liġi tagħti lill-kerrejja hija bi ksur tad-drittijiet tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, l-atturi fetħu din il-kawża u talbu illi l-qorti:

»1. tiddikjara … illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata Maria Parascandolo għall-fond …, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta), u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għand-hom jingħataw ir-rimedji kollha li din il-qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni;

»2. tiddikjara … illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-oper-

azzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta u tal-liġijiet viġenti talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni wkoll *ai termini* tal-liġi;

»3. tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll *ai termini* tal-liġi;

»4. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tar-rikors odjern sad-data tal-effettiv pagament.

»Bl-ispejjeż … … …«

4. L-Avukat tal-Istat ressaq dawn l-eċċezzjonijiet, fost oħrajn:

»… … …

»7. L-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Allura, fil-kuntest ta' proprjetà li qed isservi għall-finijiet ta' social housing, żgur li ma jistax jiġi kkontemplat xi dritt simili.

»8. F'ċirkostanzi bħal dawn fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu, ma tistax tpoġġi fl-istess keffa l-valur tal-proprjetà fis-suq ħieles ma' dak il-valur li wieħed għandu jħallas fil-kuntest ta' *social housing*. L-għan wara dawn il-liġijiet huwa li jipprovdu għall-interess ġenerali u ċjoè li jipprovdu dar ta' abitazzjoni. … …

»9. Ma hemm l-ebda dubju li kieku kellu jiġi applikat il-prezz tal-kirjiet fis-suq ugwalment u fuq l-istess binarju għall-binjiet kollha, kemm dawk fl-ambitu tal-qafas soċjali u anke fl-ambitu ta' dawk li mhumiex, allura r-riżultat ikun li tinħoloq kriżi li tgħabbi lil ħafna familji b'piżijiet li ma jifilħux għalihom;

»... … …

»12. Tajjeb li jingħad ukoll li l-emendi li jirrigwardaw il-kera daħlu fis-seħħ wara konsultazzjoni vasta fejn ġiet ukoll ippublikata l-*White Paper* li ġġib l-isem: *Liġijiet tal-Kera: Il-ħtieġa ta' Riforma* f'Ġunju tal-2008. Din il-konsultazzjoni kienet proċess bi tliet saffi u li għaliha pparteċipaw il-partijiet interessati kollha. Dan kollu jingħad għaliex huwa ben evidenti li l-emendi riċenti dwar il-kera ma sarux b'mod superfluwu [*sic*] iżda saru wara konsultazzjoni serja u intensa u wara li nħass il-polz tal-poplu u tal-entitajiet kollha milquta minn dan l-istatut.

»... … …«

5. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tilqa' l-ewwel talba limitatament billi tiddikjara li bl-operazzjoni tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini u tal-Att X tal-2009 ġie leż id-dritt fundamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tagħhom kif sanċiti permezz tal-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

»2. tilqa' t-tieni, it-tielet u r-raba' talba billi tillikwida kumpens fl-ammont ta' ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) kwantu għal ħamsin elf

euro (€50,000) danni pekunjarji u ħamest elef euro (€5,000) danni non-pekunjarji. Tordna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas dan il-kumpens lir-rikorrenti.

»L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.«

6. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, sa fejn relevanti għall-appell, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»... … … …

»… … … ir-rikorrenti ġarrbu ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta' ħwejjiġhom, imħares taħt l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Il-persuna li għandha twieġeb għall-ksur tal-jedd fundamentali hija l-istat. Fil-fehma tal-qorti, fil-każ preżenti d-dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni waħedha ma tkunx biżżejjed imma l-qorti għandha takkorda kumpens għall-vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

»Għal dan il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif protett mill-Konvenzjoni Ewropea, ir-rikorrenti għandhom jiġu kompensati għat-tul taż-żmien li ġew imċaħħda mill-godiment tal-proprjetà tagħhom. Skont l-istima magħmula mill-perit tekniku, ir-rikorrenti u l-awturi tagħhom setgħu potenzjalment qalgħu kważi €170,000 f'kirjiet mis-sena 1987 sal-2021 imma minflok irċevew biss madwar €4,000. Huwa stabbilit fil-ġurisprudenza illi l-kumpens dovut f'każijiet fejn il-liġi impunjata jkollha skop leġittimu fl-interess ġenerali, u partikolarment fejn dak l-iskop ikun jirrigwarda akkomodazzjoni soċjali, m'għandux jirrifletti l-valur lokatizju sħiħ li kien ikun perċepibbli fuq is-suq liberu.

»Fil-każ riċenti fl-ismijiet <u>Cauchi *v.* Malta</u>, tal-25 ta' Marzu 2021, il-qorti Ewropea kellha xi tgħid hekk dwar il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju f'kawżi ta' din ix-xorta:

»"… … …"

»Il-qorti Ewropea kkonkludiet li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Għalkemm dak ir-raġunament kien b'referenza għall-każ li kellu x'jaqsam mal-Ordinanza li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar (Kap. 158), m'hemm l-ebda raġuni għalfejn m'għandux japplika wkoll fejn il-kirja hi protetta bis-saħħa tal-Kap. 69.

»Il-qorti sejra għalhekk tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatturi fil-likwidazzjoni tal-quantum tal-kumpens dovut lir-rikorrenti għal-leżjoni tad-dritt fundamentali soffert minnhom:

»i. l-isproporzjon fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku ma kienitx kontrollata bil-liġi;

»ii. iż-żmien li damu r-rikorrenti jbatu minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;

»iii. l-inerzja tal-istat li baqa' passiv għal tul irraġjonevoli ta' żmien sabiex jipprova jirrimedja għas-sitwazzjoni b'leġislazzjoni *ad hoc*;

»iv. il-fatt illi r-rikorrenti damu tul ta' żmien qabel ma bdew il-proċeduri odjerni;

»v. il-kera mħallsa mill-inkwilini.

»Għalhekk, il-qorti, wara li qieset dawn il-fatturi kollha u qieset ukoll l-istima magħmula mill-perit tekniku, kif ukoll illi l-funzjoni tagħha mhijiex li tillikwida danni ċivili iżda danni għall-ksur ta' jeddijiet fundamentali, hi tal-fehma illi s-somma ta' €50,000 għandha titħallas lir-rikorrenti bħala kumpens pekunjarju. Il-qorti qiegħda tqis ukoll illi r-rikorrenti aħwa Cooper akkwistaw is-sehem tagħhom mill-fond permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni fl-2019. Tenut kont tal-fatti tal-każ, ir-rikorrenti għandhom jirċievu wkoll is-somma ta' €5,000 bħala kumpens non-pekunjarju.

»Għandu jingħad ukoll li l-kwistjoni ta' manutenzjoni jew xogħlijiet li saru fil-fond tesorbita mill-kwistjoni konvenzjonali li għandha quddiem-ha din il-qorti llum. Ix-xogħlijiet li għamlu jew m'għamlux l-inkwilini u dawk li kellhom jew ma kellhomx jagħmlu s-sidien huma irrilevanti għall-vertenza odjerna.

»… … …

»Isegwi li skont il-ġurisprudenza l-aktar riċenti tal-Qorti Kostituzzjonali, m'huwiex aktar meħtieġ illi tiġi dikjarata l-inapplikabilità tal-Kap. 69. Lanqas ma jista' jingħad illi l-provvedimenti tal-Ordinanza qegħdin ta' bilfors jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimata għaliex illum il-ġurnata teżisti proċedura appożita li possibilment tista' tindirizza l-ilmenti tar-rikorrenti.«

7. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-4 ta' Lulju 2022 li wieġbu għalih l-atturi fil-21 ta' Lulju 2022 u l-konvenuta Parascandalo fl-24 ta' Frar 2023.

8. L-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot il-perjodu relevanti għall-finijiet tal-ksur u l-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti, u ġie mfisser hekk:

»L-aggravju tal-appellant għandu x'jaqsam mal-ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju akkordat lill-appellati mill-ewwel qorti, u *cioè* s-somma ta' ħamsin elf euro (€50,000) kumpens pekunjarju u ħamest elef euro (€5,000) kumpens non-pekunjarju.

»… … …

»Essenzjalment, l-ewwel qorti ħadet il-valur lokatizzju tal-fond in kwistjoni skont ir-rapport tal-perit tekniku, u jidher li naqqset (għal-kemm mhuwiex għal kollox ċar mis-sentenza) minn dak l-ammont il-kera perċepita mir-rikorrenti, tletin fil-mija (30%) *stante* l-iskop pubbliku tal-miżura u għoxrin fil-mija (20%) minħabba l-inċertezza dwar jekk il-proprjetà kinetx ser tkun mikrija matul is-snin. Hija l-fehma konsiderata tal-esponent Avukat tal-Istat illi din il-komputazzjoni tal-kumpens pekunjarju magħmula mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili hija skorretta fuq żewġ binarji, li huma konnessi ma' xulxin.

»Nibdew billi neżaminaw is-sitwazzjoni partikolari tal-appellati Louisa May u Sarah Lucia aħwa Cooper. Kif jingħad fir-rikors promotur stess,

u kif ġie ippruvat matul it-trattazzjoni tal-kawża, dawn iż-żewġ rikorrenti saru sidien ta' kwart indiviż kull wieħed tal-fond permezz ta' kuntratt ta' donazzjoni tat-18 ta' Lulju 2019. Huwa minnu illi huma rċivew dan il-fond mingħand ommhom. Madankollu, dan ma jfissirx illi huma intitolati sabiex jirċievu kumpens għat-telf illi setgħet soffriet ommhom fis-snin illi hi kienet sid ta' nofs indiviż ta' dan il-fond. F'dan ir-rigward, ma nġabet ebda prova dwar jekk Geraldine Cooper hijiex ħajja u, f'każ li mietet, x'sar mill-assi ereditarju tagħha.

»Min jirċievi fond jew sehem minn fond permezz ta' donazzjoni ma huwiex fl-istess sitwazzjoni legali bħal dak li jiret fond jew sehem minn fond bħala eredi universali. Il-fatt illi l-appellati Cooper irċivew is-sehem tagħhom mingħand ommhom ma għandu jkollu ebda effett fuq dan ir-raġunament. Għaldaqstant, fir-rigward tan-nofs indiviż tal-fond appartenenti lil Louisa May u Sarah Lucia Cooper, il-kumpens kellu jiġi ikkalkulat mit-18 ta' Lulju 2019 u mhux minn qabel.

»Fit-tieni lok, l-ewwel qorti ikkunsidrat illi l-kumpens għandu jiġi ikkalkulat mis-sena 1992. Fir-rigward tas-sehem mill-fond tal-aħwa Cooper, l-esponent diġà spjega għala l-kumpens għandu jiġi ikkalkulat mis-sena 2019 fil-paragrafi preċedenti. Fir-rigward tas-sehem ta' Joseph Pace, u *cioè* nofs indiviż tal-fond, l-ewwel qorti ma jidhirx illi ħadet in konsiderazzjoni l-fatt illi, bejn is-6 ta' Ġunju 2004 u d-29 ta' Diċembru 2014, il-fond kien soġġett għall-użufrutt ta' Yolanda Pace, li tiġi omm ir-rikorrent Joseph Pace. Għalhekk, matul dan il-perjodu, Joseph Pace, għalkemm kien sid ta' nofs indiviż mill-fond *de quo*, ma kellu ebda dritt jirċievi l-kera perċepibbli mill-fond, għaliex l-artikolu 332 tal-Kodiċi Ċivili jiddisponi hekk: '"L-użufruttwarju għandu jedd għal kull xorta ta' frottijiet, sew naturali, industrjali, jew ċivili, illi tista' tagħti l-ħaġa li tagħha jkollu l-użufrutt". Għalhekk, matul dan il-perjodu, kienet is-Sinjura Yolanda Pace illi kellha d-dritt tirċievi l-kera perċepibbli minn dan il-fond.

»Issa, l-ewwel qorti ddeċidiet illi l-kumpens għandu jiġi kkalkulat minn żmien l-antenati tar-rikorrenti. Però, biex l-ewwel qorti takkorda kumpens għall-perjodu bejn is-6 ta' Ġunju 2004 u d-29 ta' Diċembru 2014, ir-rikorrenti kellhom iġibu provi sodisfaċenti illi l-appellat Joseph Pace huwa eredi universali ta' ommu Yolanda Pace, ħaġa li ma saritx. Infatti, ir-rikorrenti ma ġabu ebda provi dwar il-wirt ta' Yolanda Pace konsistenti f'kopja tat-testment tagħha, riċerki testamentarji u dik-jarazzjoni *causa mortis*, u għaldaqstant ma nafu xejn dwar kif iddisponiet mill-assi ereditarju tagħha. Għalhekk, hija l-fehma kon-siderata tal-esponent illi l-appellati ma jistgħux jippretendu illi jiġu kkumpensati għal dan il-perjodu mingħajr ma jġibu l-provi neċessarji. Madankollu, huwa ċar illi l-ewwel qorti ma tat ebda konsiderazzjoni għal dan il-fatt fis-sentenza tagħha.

»Skont ir-rapport tal-perit tekniku, il-fond in kwistjoni kellu s-segwenti valur lokatizzju fiż-żmien l-antekawża tar-rikorrenti:

»Sena	Kera fis-suq miftuħ għall-fond kollu	Kera perċepibbli mir-rikorrent Joseph Pace bħala eredi ta' Frank Pace = nofs indiviż tal-fond
»1992-1994	€4,987.77 (€1,662.59 x 3)	€2,493.89
»1995-1999	€13,820.75	€6,910.38

	€2,764.15 x 5)	
»2000-2003	€15,319.96 (3,829.99 x 4)	€7,659.98
»2004-2014	Mhux applikabbli	€0
»Total ta' kera li r-rikorrenti setgħu teoreti-kament ipper-ċepew matul is-snin	€17,064.26	
»Kera li r-rikorr-enti attwalment ipperċepew matul l-istess perjodu	Ċirka €800	
»Diskrepanza	€16,264.26	

»Skont ir-rapport tal-perit tekniku, il-fond in kwistjoni kellu s-segwenti valur lokatizzju mis-sena 2015 'il quddiem:

»Sena	Kera fis-suq miftuħ għall-fond kollu	Rikorrenti bħala sidien ta' nofs indiviż
2015	€7,560.59	€3,780.30
2016	€7,560.59	€3,780.30
2017	€7,560.59	€3,780.30
2018	€7,560.59	€3,780.30
01.01.2019 17.07.2019	€4,410.34 (€7,560.59/12 x 7)	€2,205.17
		Rikorrenti bħala sidien tal-fond kollu
18.07.2019 31.12.2019	€3,150.25 (€7,560.59/12 x 5)	€3,150.25
01.01.2020 19.10.2020	€9,704.64 (€11,645.57/12 x 10)	€9,704.64
Total ta' kera li r-rikorrenti setgħu teoretikament ipperċepew matul is-snin		€30,181.26
Kera li r-rikorrenti attwalment ipperċepew matul l-istess perjodu		Ċirka €800
Diskrepanza		€29,381.26

»Jiġi għalhekk illi, skont ir-rapport tal-perit tekniku, l-appellati setgħu teoretikament ipperċepew l-ammont ta' €45,645.52 b'kollox bħala kera. Issa, l-ewwel qorti akkordat kumpens ta' €50,000 u *cioè* iktar mill-ammont illi l-appellati huma intitolati għalih.

»Issa, mis-somma ta' €45,645.52, din il-qorti xorta waħda għandha tagħmel tnaqqis ulterjuri, u dan *in vista* u b'konsegwenza tal-punti segwenti:

»a. il-miżura li taffettwa lir-rikorrenti hija waħda maħsuba sabiex tis-salvagwardja l-interess pubbliku, kif spjegat aktar 'il fuq, Skont l-aktar sentenzi riċenti tal-qorti ta' Strasburgu, inkluż Cauchi *v.* Malta (App. 14013/19), din l-istess aorti spjegat li meta l-miżura in kwistjoni tkun waħda manifestament fl-interess pubbliku, bħal ma hija f'dan il-każ, il-kumpens li għandu jitħallas jista' jitnaqqas mill-inqas bi tletin fil-mija (30%) tal-ammont li setgħa jipperċepixxi s-sid;

»b. il-valuri mogħtija mill-perit ma humiex ammonti li s-sid kien fiż-żgur illi ser jipperċepixxi minn din il-proprjetà matul dawn is-snin kollha. Dawk huma valur ibbażati fuq informazzjoni li għandu l-perit li, fl-aħħar mill-aħħar, setgħu jipperċepixxu r-rikorrenti u setgħu le. Għal-hekk, filwaqt li l-esponent m'għandux dubju li l-perit tekniku għamel xogħol siwi fil-preparazzjoni tar-rapport, wieħed ma jistax jassumi illi, li kieku r-rikorrenti krew il-fond matul dawn is-snin kollha, huma kienu ser jipperċepixxu l-valuri indikati fir-rapport f'kera. Dik hija biss indikazzjoni tal-valur lokatizzju, u xejn iktar;

»ċ. magħdud ma' dan, li kieku r-rikorrent krew il-fond fis-suq ħieles matul dawn is-snin kollha, wieħed għandu jasal għall-konklużjoni raġonevoli illi matul dawk is-snin il-fond seta' baqa inokkupat għal żminijiet twal, xhur jekk mhux snin. Infatti, l-istess qorti ta' Strasburgu fl-istess Cauchi *v.* Malta saħqet li l-kumpens mitlub għandu jitnaqqas b'madwar għoxrin fil-mija (20%) għal din ir-raġuni;

»d. apparti minn dan kollu, wieħed ma jistax jinsa wkoll illi, matul dawn is-snin kollha, ir-rikorrenti evitaw l-ispejjeż ta' manutenzjoni tal-fond, għaliex kif spjegat aktar 'il fuq, tali spejjeż kienu a karigu tal-inkwilin. F'dan il-każ partikolari, ħareġ ċar mix-xhieda tal-inkwilini illi l-fond in kwistjoni ħadu ħsiebu matul dawn is-snin. Dan għandu jkollu effett fuq l-ammont ta' kumpens illi tista' takkorda din il-qorti, għaliex il-valur illi għandu l-fond illum u l-kera li l-istess fond jista' jipperċepixxi fuq is-suq miftuħ illum huwa frott, *in parte*, tax-xogħol u spejjeż li nefqu l-konvenuti. Li kieku l-konvenuti ma ħadux ħsieb il-fond, l-ammonti indikati fir-rapport peritali kienu jkunu ċertament inqas għaliex il-fond ma kienx ikun attraenti daqs kemm hu illum.

»Apparti minn hekk, hija l-fehma konsiderata tal-esponent illi l-ammont ta' kumpens non-pekunjarju akkordat mill-ewwel qorti kien wieħed eċċessiv. Kif qalet il-Qorti Kostituzzjonali fl-aktar sentenzi riċenti, ir-rikorrenti ma jistgħux jitolbu kumpens non-pekunarju għal żminijiet illi huma ma kienux sidien tal-fond. Id-dritt għal kumpens non-pekunjarju huwa dritt personali li ma jintiritx. … … … Meħud in konsiderazzjoni dan l-insenjament, kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' ħamest elef euro (€5,000) huwa eċċessiv.

»Għaldaqstant, hija l-fehma tal-esponent illi l-ammont ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju akkordat lill-appellati mill-ewwel qorti huwa wieħed eċċessiv u għandu jiġi ridott sostanzjalment.«

9. L-atturi wieġbu hekk:

»… … …

»Għandu jiġi ribadit illi l-fond in kwistjoni kien oriġinarjament fond proprjetà parafernali tal-mejjet Frank Pace li ppervjena lilu b'kuntratt ta' diviżjoni tad-29 ta' Mejju 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar.

»Frank Pace ħalla ġidu lil uliedu r-rikorrenti Joseph Pace u lil bintu Geraldine Cooper skont testment tiegħu *unica charta* tas-6 ta' Diċembru 1998 fl-atti tan-Nutar Paul Pellegrini Petit, suġġett għall-użufrutt ta' martu, li mietet fid-29 ta' Diċembru 2014.

»Yolanda Pace ma biddlitx t-testment tagħha u l-wirt tagħha ddevolva bit-testment tad-29 ta' Mejju 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Herbert Cassar, u għalhekk mhux korrett meta l-Avukat tal-Istat jippretendi illi l-appellanti inċidentali[1] ma ġabux il-prova tal-wirt tal-istess Yolanda Pace fuq ir-rikorrenti Joseph Pace u Geraldine Cooper.

»Kif korrettement sottomess mill-Avukat tal-Istat, Geraldine Cooper iddonat in-nofs indiviż tal-proprjetà tagħha lir-rikorrenti appellanti inċidentalment Louisa May Cooper u Sarah Lucia Cooper, b'kuntratt tat-18 ta' Lulju 2019 fl-atti tan-Nutar Dottor Joelle Cortis.

»Altru ma nġabitx il-prova tal-provenjenza tal-proprjetà naxxenti mill-eredi ta' Frank u Yolanda Pace kif fuq deskritt.

»Bis-sentenza tal-14 ta' Ġunju 2022, l-Prim'Awla tal-Qorti (Sede Kostituzzjonali) stmat id-dannu soffert bl-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta fis-somma ta' €170,000 f'kirjiet mitlufa mis-sena 1987 sal-2021, fejn huma rċevew biss is-somma ta' €4,000 bħala kera.

»Għalhekk, *ai termini* tal-kawża <u>Cauchi *v.* Malta</u> deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-25 ta' Marzu 2021, huma għandhom jirċievu 50% tal-istess dannu *ossia* s-somma ta' €83,000, *oltre* d-dannu non-pekunjarju li għandu jiġi kkalkulat mill-mewt ta' Frank Pace, ammontanti għal mill-inqas €5,000.

»Għalhekk, sehem Joe Pace għandu jkun ta' €44,000, waqt li l-aħwa Louisa May Cooper u Sarah Lucia Cooper għandhom jirċievu d-dannu ta' sentejn mid-donazzjoni tat-18 ta' Lulju 2019 sa meta daħal in vigore l-Att XXIV tal-2021, biex b'hekk id-dannu minnhom soffert jammonta għal €12,000 dannu pekunjarju u dannu non-pekunjarju, biex b'hekk il-likwidazzjoni tal-qorti fis-somma ta' €55,000 hija *ai termini* tal-Liġi u mhux kif pretiż mill-istess Avukat tal-Istat.

»Għaldaqstant, l-appell tal-intimat Avukat tal-Istat għandu jiġi respint *in toto* bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi a karigu tal-appellant Avukat tal-Istat u bl-imgħaxijiet mill-14 ta' Ġunju 2022.«

[1] Ma sar ebda appell inċidentali mill-atturi.

10. Il-konvenuta Parascandalo wieġbet hekk:

> » … … … l-ammont mogħti huwa wieħed eċċessiv meta wieħed jikkunsidra li l-atturi qed jittentaw jieħdu kumpens ieħor mill-Bord li Jirregola l-Kera, permezz ta' proċeduri li hemm pendenti quddiem dan il-bord.
>
> »… … …«

11. L-Avukat tal-Istat ressaq tliet aggravji:

    i. l-ewwel aggravju huwa illi l-kumpens li jmiss lill-konvenuti Louisa May u Sarah Lucia Cooper kellu jinħadem b'seħħ mit-18 ta' Lulju 2019, meta kisbu nofs mhux maqsum tal-fond b'donazzjoni, u mhux minn qabel;

    ii. ma kellux jingħata kumpens lill-attur Joseph Pace dwar in-nofs l-ieħor tal-fond għaż-żmien bejn is-6 ta' Ġunju 2004 u d-29 ta' Diċembru 2014 meta ommu Yolanda Pace kellha l-użufrutt tal-fond; u

    iii. it-tielet aggravju jolqot id-danni non-pekunjarji, li l-appellant igħid illi huma wisq.

12. Nibdew bl-ewwel aggravju: il-perjodu relevanti għall-għanijiet tal-kumpens li jmiss lil Louisa May u Sarah Lucia aħwa Cooper.

13. L-atturi Louisa May u Sarah Lucia aħwa Cooper flimkien saru s-sidien ta' nofs mhux maqsum tal-fond bis-saħħa ta' donazzjoni mingħand ommhom Geraldine Cooper b'kuntratt tat-18 ta' Lulju 2019 fl-atti tan-Nutar Joelle Cortis.

14. Peress li kisbu l-fond b'titolu partikolari ta' donazzjoni – u mhux b'titolu universali ta' wirt – dawn l-atturi ma jiksbux ukoll il-jedd għall-kumpens li

kien imiss lil ommhom sakemm ma jurux li huma wkoll il-werrieta tagħha. Iżda ma tressqux provi li juru jekk l-omm ġietx nieqsa u, jekk iva, illi wirtuha dawn l-atturi.

15. Igħid sew għalhekk l-Avukat tal-Istat illi l-perjodu relevanti għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens li jmiss lill-atturi Louisa May u Sarah Lucia Cooper huwa mit-18 ta' Lulju 2019 sat-28 ta' Mejju 2021, meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. L-atturi wkoll jaqblu illi "l-aħwa Louisa May Cooper u Sarah Lucia Cooper għandhom jirċievu d-dannu ta' sentejn mid-donazzjoni tat-18 ta' Lulju 2019 sa meta daħal *in vigore* l-Att XXIV tal-2021". Dan l-aggravju għalhekk sejjer jintlaqa'.

16. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot il-perjodu relevanti għall-għanijiet tal-kumpens li jmiss lill-attur Joseph Pace.

17. L-attur Joseph Pace jistħoqqlu kumpens għall-ksur tad-drittijiet tiegħu li ġarrab:

    i. bħala werriet ta' missieru bejn it-30 t'April 1987, meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea, sas-6 ta' Ġunju 2004 meta ġie nieqes missieru; bejn is-7 ta' Ġunju 2004 u d-29 ta' Diċembru 2014 il-kumpens ma jmissx lilu iżda lil ommu Yolanda Pace li kellha l-użufrutt;

    ii. bejn id-29 ta' Diċembru 2014, meta ġiet nieqsa Yolanda Pace u għalhekk intemm l-użufrutt, u t-28 ta' Mejju 2021 meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. L-attur ħaqqu dan il-kumpens bħala sid ta' nofs indiviż tal-fond li huwa wiret mingħand missieru.

18. Ma tressqitx prova illi l-attur Frank Pace wiret lil ommu Yolanda Pace, u għalhekk ma ntweriex li wiret il-jedd għall-kumpens li seta' kellha din bħala użufruttwarja bejn is-7 ta' Ġunju 2004 u d-29 ta' Diċembru 2014. Għalhekk igħid sew l-Avukat tal-Istat illi ma għandux jiġi likwidat kumpens relattiv għal dan il-perjodu.

19. Il-perjodu relevanti għall-għanijiet tal-kumpens li jmiss lill-attur Joseph Pace għalhekk huwa mit-30 t'April 1987 sal-5 ta' Ġunju 2004 u mid-29 ta' Diċembru 2014 sal-31 ta' Mejju 2021. L-aggravju relattiv għalhekk sejjer jintlaqa'.

20. Ngħaddu issa għal-likwidazzjoni tal-kumpens. Dan għandu jinħadem fuq il-kriterji ta' <u>Cauchi</u> [2] biex tinżamm kemm jista' jkun uniformità u prevedibilità fil-likwidazzjoni tad-danni f'kawżi bħal dik tallum.

21. Maħdum bil-kriterji ta' <u>Cauchi</u>, u wara li tqis dak li daħħlu jew li setgħu daħħlu l-atturi aħwa Cooper, u tqis ukoll sehemhom fil-proprjetà, it-telf li ġarrbu dawn l-atturi għall-perjodu bejn is-sena 2019 u s-sena 2021 huwa madwar ħamest elef u erba' mitt euro (≈ €5,400), kif muri fl-iskeda A mehmuża mas-sentenza biex titqies parti minnha.

22. Maħdum bil-kriterji ta' <u>Cauchi</u>, u wara li tqis dak li daħħal jew li seta' jdaħħal l-attur Joseph Pace, u tqis ukoll sehemu fil-proprjetà, it-telf li ġarrab dan l-attur għall-perjodu bejn is-sena 1987 sal-2004 u mill-2014 sal-2021 huwa qrib ħamsa u għoxrin elf u sitt mitt euro (≈ €25,600), kif muri fl-iskeda B mehmuża mas-sentenza biex titqies parti minnha.

---

2 Q.E.D.B. 25 ta' Marzu 2021, rik. nru 14013/19

23. B'kollox, il-kumpens pekunjarju jiġi wieħed u tletin elf euro (€31,000), flok ħamsin elf euro (€50,000) kif likwidat mill-ewwel qorti. Dan il-kumpens jinqasam bejn l-atturi kif imfisser fiż-żewġ paragrafi ta' qabel dan.

24. L-aħħar aggravju tal-appell jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti bħala danni non-pekunjarji.

25. Ewlieni fost il-fatturi relevanti għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni non-patrimonjali jitqies iż-żmien li matulu l-atturi ġarrbu ksur tad-drittijiet tagħhom *i.e.* mit-18 ta' Lulju 2019 sal-31 ta' Mejju 2021 (għal ftit inqas minn sentejn) fil-każ tal-atturi Cooper u mid-29 ta' Diċembru 2014 sal-31 ta' Mejju 2021 (għal madwar sitt snin u nofs) fil-każ tal-attur Joseph Pace. Id-danni non-patrimonjali ma jintirtux u għalhekk iż-żmien li għalih l-attur Joseph Pace jistħoqqlu kumpens patrimonjali bħala werriet tas-sid ta' qablu ma jitqiesx għall-għanijiet tad-danni non-patrimonjali.

26. Fiċ-ċirkostanzi tal-kawża tallum il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' ħames mitt euro (€500) bħala danni non-pekunjarji għall-atturi Cooper u elf u ħames mitt euro (€1,500) għall-attur Joseph Pace huwa tajjeb u biżżejjed, u għalhekk id-danni non-patrimonjali ta' ħamest elef euro (€5,000) likwidati mill-ewwel qorti sejrin jitnaqqsu għal elfejn euro (€2,000) li jinqasam bejn l-atturi kif imfisser f'dan il-paragrafu.

27. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata: tikkonfermaha fejn sabet ksur tad-drittijiet tal-atturi mħarsa taħt l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll u tħassarha fejn illikwidat id-danni fis-somma ta' ħamsa u ħamsin elf euro (€55,000) u, minflok, tillikwida l-kumpens għad-danni patrimonjali u non-

patrimonjali fis-somma ta' tlieta u tletin elf euro (€33,000) b'kollox, li jinqasem bejn l-atturi kif imfisser aktar 'il fuq.

28. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu regolati kif deċiż fis-sentenza appellata. Dawk tal-appell jibqgħu bla taxxa bejn il-partijiet.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da

Skeda A

Sehem l-atturi
Cooper

	Kera fis-suq	Kera kontrollat	
2019	3,465.27	96.20	*
2020	11,645.57	209.90	
2021	4,852.32	87.46	**
	19,963.16	393.56	

-20% =	15,970.53
-30% =	11,179.37
naqqas	-393.56
Jifdal	10,785.81

sehem l-atturi Cooper (in-nofs):

5,392.90

* ħames xhur u nofs
** ħames xhur

Skeda B

Sehem l-attur Pace

	Kera fis-suq	Kera kontrollat	
1987	698.04	46.59	*
1988	1,047.06	69.88	
1989	1,047.06	69.88	
1990	1,622.59	69.88	
1991	1,622.59	69.88	
1992	1,622.59	69.88	
1993	1,622.59	69.88	
1994	1,622.59	69.88	
1995	2,764.15	69.88	
1996	2,764.15	69.88	
1997	2,764.15	69.88	
1998	2,764.15	69.88	
1999	2,764.15	69.88	
2000	3,829.99	69.88	
2001	3,829.99	69.88	
2002	3,829.99	69.88	
2003	3,829.99	69.88	
2004	1,595.83	29.12	**
2015	7,560.59	197.32	
2016	7,560.59	201.39	
2017	7,560.59	201.39	
2018	7,560.59	201.39	
2019	7,560.59	209.90	
2020	11,645.57	209.90	
2021	4,852.32	87.46	***
	95,942.49	2,502.53	

-20% =	76,753.99
-30% =	53,727.79
naqqas	-2,502.53
Jifdal	51,225.26

Sehem l-attur Pace (in-nofs):

25,612.63

* tmien xhur
** ħames xhur
*** ħames xhur