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 : 22

Rikors Numru 413/2021/1 TA

Maria Stella *sive* Mary Pace
v.
L-Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta, u

permezz ta' Digriet datat 15 ta' Novembru, 2021, ġie kjamat in kawża Vincent Scicluna

1. Dan huwa appell ta' Maria Stella *sive* Mary Pace, minn sentenza tal-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza kostituzzjonali tagħha ta' nhar l-1 ta' Diċembru, 2022, permezz ta' liema l-Ewwel Qorti sabet illi bl-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta) u l-Att X tal-2009 kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021**, għaċ-

ċirkostanzi tal-każ tal-lum, inkisru d-drittijiet fondamentali tal-atturi mħarsin bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**. Bħala rimedju għal dan il-ksur, l-Avukat tal-Istat ġie ordnat sabiex iħallas kumpens lill-attriċi f'danni fl-ammont ta' tmintax-il elf ewro (€18,000) bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

2. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-llum huma dawn:

> *»Din il-kawża tirrigwarda l-utili dominju temporanju tal-fond terran 130, Triq Stefano Zerafa, Marsa. Jirriżulta li l-utili dominju temporanju ta' dan il-fond ġie akkwistat minn missier ir-rikorrenti John Farruġia b'kuntratt tad-19 ta' Novembru, 1936 (ara fol 126). L-istess fond sussegwentement ippervjena favur ir-rikorrenti u ħutha wara l-mewt intestata ta' missierha l-imsemmi John Farruġia fit-3 ta' Mejju, 1969 u l-mewt testata ta' ommha Maria Dolores Farruġia fit-2 ta' Mejju, 1994 (ara ċertifikati tal-mewt a fol. 4 u 6; testmenti ta' Maria Dolores Farruġia datati 2 ta' Ottubru, 1972, 26 ta' Ottubru, 1982 u 10 ta' Mejju, 1993 a fol. 7, 10 u 12; dikjarazzjoni causa mortis ta' Maria Dolores Farruġia datata 28 ta' Novembru, 1995 a fol. 18).*
>
> *L-utili dominju temporanju tal-fond in kwistjoni ġie imbagħad assenjat favur ir-rikorrenti b'att ta diviżjoni datat 28 ta' Novembru, 1995 (a fol. 18). Din l-assenjazzjoni ġiet rikonoxxuta mill-Gvern, qua padrun dirett tal-fond, b'ittra datata 24 ta' Novembru, 2010, wara talba għaldaqshekk mill-istess rikorrenti (ara l-inkartament tal-file relattiv preżentat mir-rappreżentant tal-awtoritá tal-artijiet a fol. 74 u r-reġistrazzjoni tal-proprjetá f'isem il-Gvern a fol. 48 sa 50).*
>
> *Jirriżulta li »l-fond kien ilu minn qabel l-1987 mikri b'kirja protetta taħt il-Kap. 69 versu kera irriżorja lill-familja Scicluna, u jinsab preżentement okkupat minn ċertu Vincent Scicluna (ID 0557252M), illi llum ope legis qiegħed iħallas kera ta' mitejn u għaxar euro (€210) fis-sena« (ara premessa numru 4, irċevuti tal-kera a fol. 24 sa 28, xhieda tal-inkwilin Intimat Vincent Scicluna a fol. 51 u l-kopja tal-ktieb tal-kera prodotta minnu a fol. 54);*
>
> *Jirriżulta li kontestwalment ma' din l-azzjoni, r-rikorrenti preżentat rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied ai termini tal-**Artikolu 4A kif introdott bl-Att XXIV tal-2021**. Minn indaġni li għamlet din il-Qorti joħroġ li dan il-Bord iddeċida dan ir-rikors fis-26 ta' April, 2022.*

Din id-deċiżjoni ma ġietx appellata.

Jidher mill-istess iriċevuti preżentati in atti li l-kera baqgħet dejjem tiġi aċċettata bla riservi.«

3. L-attriċi dehrilha li dan kollu huwa bi ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha għat-tgawdija ta' ħwejjiġha u għalhekk ressqet din l-azzjoni odjerna u talbet lill-Ewwel Qorti:

*»i. Tiddikjara li l-applikazzjoni tal-**Artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69** u sussegwentement tal-**Artikoli 1531B, 1531C, 1531F u 1531G tal-Kap. 16** in relazzjoni mal-kirja tal-fond terran 130 Triq Stefano Zerafa, Marsa, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti sija fil-vesti tagħha ta' werrieta tal-ġenituri tagħha u sija fil-vesti tagħha personali; u*

ii. Tagħti kull ordni neċessarja sabiex jieqaf immedjatament tali ksur kif ukoll tillikwida d-danni pekunjarji u non-pekunjarji u l-imgħaxijiet kumpensattivi dovuti lir-rikorrenti in vista ta' tali ksur, għall-perjodu li jibda mit-30 ta' April, 1987 sal-31 ta' Diċembru, 2020, u tordna lill-intimat Avukat tal-Istat in rappreżentanza tal-Gvern ta' Malta sabiex iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

Bl-ispejjeż u bl-imgħaxijiet legali u b'kull rimedju ieħor li jidhrilha xieraq dina l-Onorabbli Qorti.«

4. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

*»Illi l-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens illi bit-tħaddim tad-dispożizzjonijiet tal-**Kapitolu 69 u 16 tal-Liġijiet ta' Malta** qed jiġu miksura, fil-konfront tar-rikorrenti, d-drittijiet fundamentali, liema għadhom ma humix speċifikati fit-talbiet;*

Illi l-esponent jikkontesta l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti stante li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qegħdin jingħataw mingħajr preġudizzju għal xulxin:

1. Illi preliminarjament l-azzjoni tar-rikorrenti hija waħda neboluza, stante illi fit-talbiet tagħha r-rikorrenti ma ndikatx liema huma dawk id-drittijiet fundamentali li hi qiegħda tallega li ġew miksura. Illi talba mingħajr indikazzjoni ċara ta' liema drittijiet wieħed qiegħed jallega li qegħdin jiġu miksura hija impossibbli sabiex tiddefendi. Konsegwentament ir-rikorrenti għanda tindika b'mod ċar u inekwivoku d-drittijiet in kwistjoni;

2. Illi in linea preliminari wkoll, u mingħajr preġudizzju għas-suespost,

stante li din l-azzjoni hi waħda li tfittex li tissalvagwardja u anke tirrimedja allegat ksur tad-drittijiet umani, l-esponent jeċepixxi li r-rikorrenti ma tistax tilmenta fuq perjodu f'liema hi ma kinitx is-sidt;

3. Subordinatament u mingħajr preġudizzju għall-kull kjarifika neċessarja u kull eċċezzjoni ulterjuri li possibilment ser tkun meħtieġa fid-dawl ta' kif ġew imposti t-talbiet mir-rikorrenti, l-esponent jopponi t-talbiet avvanzati firrikors promotur u jirrileva illi ma seħħ l-ebda ksur tal-ebda dritt fundamentali talbniedem fil-konfront tar-rikorrenti u dan għas-segwenti motivi li qegħdin jiġu avvanzati mingħajr preġudizzju għal xulxin;

*4. Illi b'referenza lejn ir-raba' premessa u konsegwentament l-assunzjoni illi t- talbiet tar-rikorrenti huma minsusa fuq l-allegat ksur tal-**Ewwel Artikolu tal- Ewwel Protokoll**, ma hemm l-ebda ksur tal-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem** stante li taħt il-Liġijiet tal-kera ma jseħħx 'teħid forzuż' jew obbligatorju tal-proprjeta' iżda kontroll biss tal-użu tagħha fil-parametri tal-Kostituzzjoni u tal-Konvenzjoni;*

*5. Illi dak li ġara fil-każ odjern huwa li l-Istat tramite il-**Kap. 69 u l-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta** rregolarizza sitwazzjoni ta' natura soċjali fl-ambitu tal-ġid komuni b'dana pero' li baqgħu impreġudikati d-drittijiet tas-sid qua proprjetarju tal- fondi;*

6. Illi l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa fl-apprezzament ta' ħtiġijiet soċjali tal-pajjiż u fl-għażla tal-miżuri li għandhom jittieħdu sabiex jiġu dawk il-ħtiġijiet soċjali, speċjalment f'każijiet fejn dawk il-miżuri huma tali li jikkontrollaw l-użu tal-proprjeta' u mhux li jċaħħdu lis-sid mill-proprjeta';

7. Illi tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġjonevoli. Kif spjegat fis-suespost l-esponent jisħaq li fil-każ odjern hemm bażi raġjonevoli li tiġġustifika l-promulgazzjoni tal-leġislazzjoni li tinsab taħt skrutinju fil-kawża odjerna;

8. Illi jsegwi għalhekk, fl-umli fehma tal-esponent, li fil-każ odjern din l-Onorabbli Qorti m'għandiex tevalwa din il-Liġi fil-kuntest prinċipalment ta' spekulazzjoni tal-proprjeta' imma għandha tiskrutinja u tapplika l-Liġi fil-qafas aktar wiesgħa u ċioe' l-aspett tal-proporzjonalita' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali talpajjiż in ġenerali;

9. Ulteriorment jiġi rilevat illi fi kwalunkwe każ l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt. Inoltre, fil-każ odjern mill-aspett tal-proporzjonalita' l-Liġi għandha tiġi applikata 'sens wiesgħa u ċioe' fid-dawl tar-realta' ekonomika u soċjali tal-pajjiż in ġenerali u mhux sempliċiment a bażi ta' konsiderazzjonijiet ta' spekulazzjoni tal- proprjeta' in kwistjoni;

10. Illi b'referenza lejn it-tieni talba, u konsegwenti tal-fatt illi r-rikorrenti illimitat kemm l-azzjoni tagħha sal-aħħar ta' Diċembru, 2020 u kemm rrikorriet għar-rimedju offrut mill-Att 24 tal-2021, din l-Onorabbli Qorti

m'għandix tordna li jieqaf xi ksur, stante illi r-rikorrenti, u dan fid-dawl tar-rikors kif intavolat, qiegħda tirrikonoxxi li dan il-ksur waqaf;

11. 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 fil-perjodu indikat mir-rikorrenti fit-tieni talba, fatt li qed jiġi kkontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi tal-każ odjern, dikjarazzjoni ta' ksur hija suffiċjenti u ma hemmx lok għal rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

12. B'rizerva minn issa għall-kull eċċezzjoni ulterjuri kif jista' jkun li ser ikun necessarju fid-dawl tar-rikors promotur.

Għaldaqstant fid-dawl tas-suespost ma hemm l-ebda leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti u din l-Onorabbli Qorti għandha tiċħad l-allegazzjonijiet u t-talbiet kollha bħala infondati fil-fatt u fid-dritt u dan bl-ispejjeż kontra l-istess rikorrenti.«

5. L-intimat Scicluna wieġeb hekk:

»1. Illi preliminarjament l-initimat jeċċepixxi illi huwa mhuwiex il-leġittimu kuntradittur fil-kawża odjerna stante illi r-rikorrenti qed tattakka l-liġijiet tal-kera viġenti u ebda mit-talbiet tar-rikorrenti, inkluż dawk għall-ħlas ta' kumpens mhux qed isiru fil-konfront tal-esponenti;

2. Illi mingħajr preġudizzju għas-suepost, l-esponenti jeċċepixxi illi r-rikorrenti naqset milli teżerċita fl-intier tagħhom ir-rimedji ordinarji mogħtija mil-liġi qabel ma intavolat dawn il-proċeduri Kostituzzjonali;

3. Illi r-rikorrenti intavolat ukoll rikors quddiem il-Bord li Jirregola il-Kera fl-ismijiet ***Maria Stella sive Mary Pace v. Vincent Scicluna****, liema rikors iġib in-numru 175/21, li permezz tiegħu r-rikorrenti talbet lill-bord jirrevedi l-ammont u l-kundizzjonijiet tal-kera u dan al termini tal-****Artikolu 4A(2) tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta****;*

4) Illi l-fatt li r-rikorrenti intavolat proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera jipprova suffiċjentament li l-liġi tipprovdi għal rimedji ordinarji tant hu hekk li rrikorrent ħass il-ħtieġa li jirrikorri għalihom;

5. Illi mingħajr preġudizzju għal dak ġia eċċepit, l-intimat qiegħed igawdi minn kirja li tibbenefika mill-protezzjoni tal-liġi u li hija dejjem aġixxiet skont il-liġijiet viġenti matul it-terminu tal-kirja;

6. Illi għalhekk, mhux fil-kompitu tal-esponenti li jwiegeb għal talbiet dwar ksur ta' drittijiet fundamentali stante li dawn mhumiex obbligi li jorbtu lilhu;

7. Illi bla preġudizzju għas-suespost, it-talba għal dikjarazzjoni li l-liġi li permezz tagħha il-kirja inkwistjoni tikseb il-protezzjoni tivvjola d-drittijiet

fundamentali sanċiti mill-kostituzzjoni u mill-Konvenzjoni Ewropea mhix ġustifika fil-każ odjern;

*8. Illi għal kuntrarju ta' dak espost mir-rikorrenti, u bla preġudizzju għas-sueppost, l-**Att XXIV tal-2021**, jipprovdi għal mekkaniżmu fejn permezz ta' rikors sid ta' propjeta mikrija ai termini tal-istess **Kapitolu 69 tal-liġijiet ta' Malta**, jista' permezz ta' rikors jitlob li jiġu stabbiliti kundizzjonijiet ġodda tal-kera kif ukoll reviżjoni tal-pagament tal-kera, proċess li l-istess rikorrenti utilizza fil-kawża bin-numru 175/2021 quddiem il-Bord li Jirregola l-kera;*

*9. Illi permezz tal-**Att XXVII tal-2021**, l-intendiment tal- leġiżlatur kien li jilħaq bilanċ bejn l-interessi tas-sid u tal-inkwilin;*

10. Illi di piu' u mingħajr preġudizzju għas-suespost, mhuwiex minnu illi hemm impossibilita' sabiex ir-rikorrenti tieħu l-pussess tal-propjeta' lura u dan għaliex il-liġi tipprovdi kif dan jista' jseħħ;

11. Illi għar-raġunijiet hawn fuq imsemmija, l-esponenti jitlob umilment lil din l-Onorabbli Qorti biex tiċħad it-talbiet tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha;

12. Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.

Bl-ispejjeż tal-attriċi minn issa nġunta in subizzjoni.«

6. L-Ewwel Qorti ddeċidiet is-segwenti:

»Tilqa' limitatament u ai fini ta' kumpens biss, it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bil-mod kif spjegat fis-sentenza;

Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat;

Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilin Intimat Vincent Scicluna.

*Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti billi tiddikjara u tiddeċiedi li l-**Artikoli 3 sa 9 tal-Kap. 69 u l-operazzjoni tal-Att X tal-2009** kif kienu viġenti qabel lintroduzzjoni tal-emendi bl-Att XXIV tal-2021, in relazzjoni mal-kirja tal-fond terran 130 Triq Stefano Zerafa, Marsa, taw lok għall-ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċit fl-**Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta)**;*

*Tilqa' limitatament t-tieni talba tar-Rikorrenti billi tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-**Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta** kif kienu viġenti qabel l-introduzzjoni tal-emendi bl-**Att XXIV tal-2021**, preċiżament mit-28 ta' Novembru, 1995 sal-1 ta' Ġunju,*

2021 fl-ammont ta' tmintax-il elf ewro (€18,000) bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilin Intimat, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.«

7. Il-konsiderazzjonijiet li huma rilevanti għall-appell ta' Maria Stella *sive* Mary Pace u li wasslu lill-Ewwel Qorti għad-deċiżjoni tagħha ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

*»**Konsiderazzjonijiet***

(…)

Permezz tat-tieni eċċezzjoni preliminari, l-intimat Avukat tal-Istat ssolleva li »r-rikorrenti ma tistax tilmenta fuq perjodu f'li ma hi ma kinitx is-sidt.« Din il-Qorti esprimiet ruħha diversi drabi fuq eċċezzjoni bħal din.

Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti hija konsapevoli tas-sentenza ***Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud*** *datata 27 ta' Jannar, 2017 inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk: »Fir-rigward tal-fattur taż-żmien minn mindu kellha tibda titqies il-leżjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iż-żmien meta r-rikorrenti wirtu inizjalment b'mod parzjali u eventwalment fl-intier tiegħu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-konċessjoni subenfitewtika għax dan huwa ż-żmien meta l-awturi fid-dritt tar-rikorrenti kellhom jieħdu lura l-fond iżda ma setgħux minħabba l-intervent leġislattiv fuq indikat. F'dak iż-żmien ġie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjuġi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa rrelevanti għall-finijiet ta' dan l-eżami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligħ soffert mill-awturi fid-dritt tagħhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux għal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi tagħhom.«*

Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet

proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu filliġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri talawturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizżaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

Is-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti ilha skont ir-rikorrenti tipperdura 'minn qabel l-1987'. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-ġenituri tar-rikorrenti, qua awturi tagħha, bħal ma per eżempju ma aċċettawx kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. Lanqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni u allura ma kellhomx għażla.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' limitatament l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-iStat billi tordna li l-kumpens rimedjali għal leżjoni mġarrba mir-rikorrenti għandha tibda titqies mid-data li fiha l-fond ġie assenjat lir-rikorrenti bl-Att ta' diviżjoni tat-28 ta' Novembru 1995.

(…)

Għal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq il-Qorti tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza **Cauchi v. Malta** *ġia su riferuta.*

Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul ilperjodi rilevanti. Hija wkoll ikkunsidrat l-għanijiet leġittimi u l-interess pubbliku ta' dawn ir-restrizzjonijiet li jiġġustifikaw kumpens anqas mill-kumpens sħiħ li altrimenti jkun dovut skont il-valur tas-suq ħieles. F'dan ir-rigward il-QEBD nnotat li l-miżuri kontestati f'kawżi ta' din ix-xorta ġew meqjusa li kellhom bħala għan leġittimu l-protezzjoni soċjali tal-kerrejja. Il-QEBD madankollu sabet ukoll li l-ħtieġa u l-interess ġenerali għal din il-protezzjoni li setgħet kienet eżistenti f'Malta fis-sena 1979 (meta l-liġi daħlet fis-seħħ bl-Att XXIII) battiet matul il-kors tat-tlett deċenji li segwew minn dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għallfinijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi jitnaqqsu b'madwar 30% abbażi ta' dak l-għan leġittimu. Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' nteress pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.

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

Magħdud dan, il-QEBD qieset li l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għallperjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti. F'dan ir-

> *rigward, ilQEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jheddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.*
>
> *Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti millQorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.*
>
> *Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-**Artikolu 41 tal-Konvenzjoni**, ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss. Dan sabiex jagħmel tajjeb għat-telf tal-valur tal-kumpens matul iż-żmien minħabba kundizzjonijiet ekonomiċi nazzjonali bħal livelli ta' inflazzjoni u rati ta' interess.*
>
> *Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti fis-somma ta' tmintax-il elf ewro (€18,000).*
>
> *Dan l-ammont għandu sentendi jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif jixhed ismu stess, qed jirrappreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju«.*

8. L-attriċi appellat b'rikors tal-14 ta' Diċembru, 2022, fejn qajmet żewġ aggravji: (i) L-Ewwel Qorti ma kellhiex tilqa' t-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat, peress li l-attriċi bħala eredi tal-ġenituri tagħha, għandha dritt li tiġi kkumpensata *pro rata* skont sehemha mill-eredità, u (ii) Għal-likwidazzjoni tad-danni, l-Ewwel Qorti naqset milli tapplika *ad unguem* il-kriterji stabbiliti mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem fis-sentenza ***Cauchi v. Malta***. Għal dan l-appell, wieġeb għalih il-konvenut Vincent Scicluna fid-29 ta' Diċembru, 2022, u kif ukoll l-Avukat tal-Istat fil-5 ta' Jannar, 2023.

Kunsiderazzjonijiet

L-Ewwel Aggravju:

9. Il-Qorti ser tindirizza l-Ewwel Aggravju li jolqot il-kwistjoni tad-*dies a quo* għall-għanjiet tal-likwidazzjoni tad-danni, b'dana illi l-attriċi ma taqbilx li l-ksur tad-drittijiet tagħha beda fit-28 ta' Novembru, 1995. Skont l-attriċi, hi għandha dritt li tiġi kkumpensata *pro rata* skont sehemha mill-eredità tal-ġenituri tagħha u dan għaż-żmien li matulu l-ġenituri tagħha sofrew ukoll mill-istess ksur ta' drittijiet fundamentali. Fil-fatt, dan l-aggravju ġie mfisser mill-attriċi b'dan il-mod:

> *»6. Illi fl-ewwel lok, l-esponenti tixtieq tagħmilha ċara li dan l-aggravju ma jolqotx biss il-punt ta' jekk eredi jiritx dritt għall-kumpens għad-danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mill-antekawża tiegħu; l-ewwel punt huwa li l-esponenti ma wirtitx meta saret il-qasma fl-1995, imma wirtet u saret sid pro indiviso meta missierha miet intestat fis-sena 1969;*
>
> *(…)*
>
> *8. Illi fit-tieni lok, l-esponenti tissottometti umilment illi hija għandha anke dritt li tiġi kkumpensata għal kwint tad-danni pekunarji u n-non pekunarji sofferti minn ommha bħala proprjetarja tan-nofs indiviż u bħala użufruttwarja ta' ottava parti tal-istess konċessjoni enfitewtika*
>
> *(…)*
>
> *9. Illi għaldaqstant, it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat kellha tiġi miċħuda għal kollox, sja għaliex l-esponenti saret sid fl-1969 u mhux fl-1995, u sija għaliex l-esponenti tidħol fiż-żarbun tal-ġenituri tagħha, pro rata ma' ħutha' il-fatt illi l-ġenituri ta' l-esponenti issokkombew għall-effetti ta' liġi li dak iż-żmien ma setgħu jagħmlu xejn dwarha m'għandux ikun ta' preġudizzju għad-dritt ta' l-esponenti li tiġi kkumpensata kif jixirqilha.«*

10. L-attriċi tilmenta prinċipalment minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti kkonkludiet illi għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens biss minn meta l-fond sar tal-attriċi permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni, ċjoè fit-28

ta’ Novembru, 1995. Dan għaliex l-Ewwel Qorti kienet tal-fehma li biex l-eredi f’kawżi bħal din ikunu f’pożizzjoni li jinsistu fuq it-telf monetarju tal-awturi tagħhom, *ai fini* biss ta’ kumpens, irid jintwera li l-awtur ta’ dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi. Madankollu, l-appellanti tilmenta illi l-Ewwel Qorti kellha tieħu konjizzjoni li missierha xtara l-fond in kwistjoni lura fid-19 ta’ Novembru, 1936 u meta missierha miet *ab intestato* fit-3 ta’ Mejju, 1969, *ipso jure* l-ġid ta’ missierha għadda fuqha u fuq ħutha, inkluż il-fond in kwistjoni, sakemm dan il-fond ġie assenjat esklussivament lilha fl-1995. B’hekk hija daħlet fiż-żarbun tal-ġenituri tagħha u konsegwenza ta’ dan l-attriċi tippretendi li l-Ewwel Qorti kellha tillikwida kumpens favuriha mis-sena 1987 u mhux mit-28 ta’ Novembru, 1995.

11. L-Avukat tal-Istat, min-naħa l-oħra, wieġeb illi l-ispirtu ta’ kawżi ta’ din ix-xorta huwa li l-individwu li jkun sofra leżjoni tad-drittijiet tiegħu, ikollu l-fakoltà li jiġi kkumpensat għall-ksur tad-drittijiet individwali tiegħu, salv li dan seħħ u ġie ppruvat.

12. L-intimat Vincent Scicluna xehed illi hu twieled u għix minn dejjem hemmhekk, u għalhekk jidher li l-fond in kwistjoni ilu jiġi mikri lill-familja Scicluna, tal-inqas, sa mis-sena 1952. Jikkonferma illi qabel ma beda jħallas lill-attriċi, huwa kien dejjem jikkomunika ma’ missierha, John

Farrugia. Fatt li ma ġiex kontradett.

13. Stabbilit il-premess, jirriżulta illi d-deċiżjoni tal-Ewwel Qorti għala waslet għall-konklużjoni tagħha b'dan il-mod, u ma tatx kumpens lill-attriċi għall-perjodu qabel ma saret id-diviżjoni tal-immobbli u ġiet assenjata l-fond in kwistjoni, kienet biss għaliex dik il-Qorti deherilha li l-werrieta ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passività tal-awtriċi tagħhom li baqgħu qatt m'għamlu xejn minkejja dak li tgħid il-liġi. Spjegat ukoll illi fl-ebda waqt ma tressqet prova illi l-awturi tal-attriċi, ma aċċettawx kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi, jew li kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwiżizzjoni.

14. Din hija kwistjoni li ġiet spjegata kemm-il darba mill-Qrati tagħna. Il-werrieta jirtu wkoll id-dritt tal-kumpens pekunjarju għall-perjodu meta l-awtur tagħhom kien sid (ara ***Carmel sive Charles Sammut, et v. Maria Stella Dimech et***, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Mejju, 2021; ***Erika Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat et***, deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Jannar, 2022). Dan il-prinċipju ġie mtenni wkoll fis-sentenza ***Wilhelmina Antida Sottile Attard v. Jane Mifsud et***, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Marzu, 2022:

> *»16. L-ewwel Qorti rraġunat li l-attriċi m'għandhiex jedd tippretendi kumpens għall-perjodu meta s-sid kienet ommha, u dan peress li ma tistax tikkapitalizza mill-passivita` tal-awtriċi tagħha. Hu minnu li fl-atti m'hemmx provi li Helma Attard kienet matul is-snin għamlet xi ħaġa biex tirrimedja għall-isproporzjon fil-kera. Madankollu din il-Qorti hi tal-fehma li għalkemm Helma Attard ma lmentatx u m'għamlitx kawża*

kostituzzjonali, ma jfissirx li l-attriċi bħala werrieta tagħha ma tistax tippretendi ħlas ta' kumpens għall-perjodu li matulu ommha kienet sid tal-fond. Wara kollox l-attriċi akkwistat id-drittijiet patrimonjali ta' ommha u dan fir-rigward tal-jedd għall-kumpens fih innifsu hu dritt patrimonjali. L-Avukat tal-Istat m'għamel l-ebda argument li jikkonvinċi lil din il-Qorti li d-dritt għall-kumpens li kellha omm l-attriċi, spiċċa mal-mewt. Hu stabbilit ukoll li l-preskrizzjoni estintiva ma tapplikax f'każijiet ta' din ix-xorta.

17. Inoltre, il-fatt li ommha ma fetħitx kawża ma jfissirx li kienet kuntenta bil-kera li kienet qiegħda tirċievi. Li s-sid jiġi 'penalizzat' għaliex kien qiegħed jaċċetta l-kera lanqas mhu ġust. Wara kollox l-inkwilin qiegħed jagħmel użu mill-fond tas-sid u jagħmel qligħ, u min-naħa l-oħra s-sid għandu jedd li jirċievi l-kera. Dan hu differenti mill-każ fejn l-inkwilin ikun kiser kundizzjonijiet tal-kirja u s-sid xorta baqa' jirċievi l-kera. Materja li tikkonċerna r-relazzjoni nterna bejn il-partijiet. Il-fatt li baqgħet tirċievi l-kera ma jissarrafx f'rinunzja, meta tqis ukoll lil-liġi ordinarja ma toffrix rimedju adegwat li jiżgura li s-sid jingħata kera xierqa li tirrifletti r-realtajiet tal-perjodi differenti ... «.

15. Magħdud mal-premess, fis-sentenza fl-ismijiet ***Dr Anna Mallia et v. L-Avukat tal-Istat et***, deċiża minn din il-Qorti fl-2 ta' Mejju, 2022, ingħad illi:

»12. Jirriżulta li l-atturi akkwistaw il-proprjeta` in kwistjoni bħala eredi universali ta' missierhom u għaldaqstant huma daħlu fiż-żarbun legali ta' missierhom u komplew il-personalita` ġuridika tiegħu kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tiegħu u kif ukoll id-drittijiet tiegħu. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għallmejjet ma jistgħux jifformaw il-bazi ta' lment ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi indiretti tal-leżjoni allegata. Pero`, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi. Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju ta' missier l-atturi, patrimonju li huwa issa proprjeta` tal-atturi u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett talleżjoni in kwistjoni. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-atturi, qua eredi universali ta' missierhom, illi jressqu lment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjeta` kien missierhom.«

16. Din il-Qorti fehmet illi l-attriċi hija bint John Farrugia, li miet fit-3 ta' Mejju 1969, u Maria Dolores Farugia, li mietet fit-2 ta' Mejju, 1994. Mill-atti jirriżulta illi fid-19 ta' Novembru, 1936, John Farrugia xtara art b'titolu ta' subenfitewsi temporanja liema kuntratt jinsab fl-atti tan-Nutar Giovanni Azzopardi. Ma ġiet ippreżentata l-ebda prova illi turi li din l-art ġiet mixtrija minn missier l-attriċi waqt iż-żwieġ tiegħu ma' Maria Dolores Farrugia. Magħdud ma' dan, din il-Qorti tara illi John Farrugia miet intestat (kif ikkonfermat mill-kuntratt ta' diviżjoni, *a fol.* 119), filwaqt li Maria Dolores Farrugia mietet testata fejn fl-aħħar testment innominat lill-ħames uliedha bħala l-eredi universali tagħha ndaqs bejniethom salv għal xi legati, kif ukoll iddikjarat li kienet taf li fit-testment tagħha kienet qiegħda tiddisponi minn proprjetà appartenenti lil żewġha.

17. Għalhekk, din il-Qorti tara illi:

a. Bis-saħħa tal-**Artikolu 808(1) tal-Kodiċi Ċivili**, qabel l-emendi permezz tal-Att XVIII tal-2004: *"It-tfal jew id-dixxendenti tagħhom, bniet jew subien xorta waħda, għad li jkunu mwielda biċa minn żwieġ u oħrajn minn ieħor, jirtu lill-missierhom u lill-ommhom jew lil kull axxendent ieħor"*, billi għalhekk ma hemm l-ebda dubju illi wlied il-mejjet huma *ipso jure* l-werrieta tiegħu;

b. Bis-saħħa tal-**Artikolu 631 tal-Kodiċi Ċivili**, qabel l-emendi

permezz tal-Att XVIII tal-2004, fejn il-mejjet iħalli dixxendenti tiegħu bħala eredi, il-konjuġi l-ieħor jibqagħlu d-dritt għall-użufrutt fuq nofs il-beni kollu tal-mejjet;

c. Ma huwiex kontestat illi John Farrugia kien is-sid tal-fond in kwistjoni ġaladarba dan inxtara f'ismu biss, u dan anke jekk teżisti l-possibilità li dak iż-żmien kien miżżewweġ lil Maria Dolores Farrugia. F'każ li huwa kien miżżewweġ u tenut kont illi dan l-akkwist seħħ qabel l-emendi tal-1993 fejn l-atti straordinarji kienu jsiru biss bil-kunsens tar-raġel tal-familja, din il-Qorti xorta tara li ma tressqitx prova illi John Farrugia xtara din l-art ukoll f'isem martu, jew li martu kienet ikkontribwixxiet finanzjarjament għal tali xiri. B'hekk, għal din il-Qorti, jirriżulta li dan il-fond kien jappartjeni esklussivament lil missier l-attriċi.

18. Mill-premess, din il-Qorti tara illi għalhekk ma hemm l-ebda dubju illi l-attriċi flimkien ma' ħutha, skont il-liġi l-antika rigward is-suċċessjoni, ma hijiex biss il-werrieta ta' ommha, iżda kienet ukoll il-werrieta ta' missierha, b'dana illi ommha kien baqagħlha d-dritt għall-użufrutt ta' nofs indiviż tal-proprjetà ta' żewġha. Din il-Qorti tara li għalkemm huwa minnu li fid-dikjarazzjoni *causa mortis* tad-29 ta' Settembru, 1994, ulied il-konjuġi Farrugia, iddikjaraw li l-assi immobbiljari ta' ommhom kien jikkonsisti, *inter alia*, f'fond numru mija u tletin (130), Triq Żerafa, il-Marsa, ma jidhirx

li tali dikjarazzjoni hija legalment korretta ġaladarba ma ġiex ippruvat li t-titolu ta' dan il-fond għadda għand omm l-attriċi b'xi att *inter vivos* jew *causa mortis*. Wara kollox, kif ġie dikjarat fil-kuntratt ta' diviżjoni, omm l-attriċi stess kienet iddikjarat fit-testment tagħha illi hija kienet konxja li kienet qiegħda tassenja lil uliedha bħala l-eredi tagħha proprjetà li kienet tappartjeni lil missierhom.

19. Fid-dawl tal-premess, huwa għalhekk stat ta' fatt illi mal-mument li l-attriċi wirtet ma' ħutha l-fond in kwistjoni mingħand missierha fit-3 ta' Mejju, 1969, u konsegwentament fit-28 ta' Novembru, 1995 permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni dan il-fond ġie assenjat esklussivament lilha, l-attriċi daħlet fiż-żarbun ta' missierha. Ma hemmx prova li matul il-ħajja ta' missier l-attriċi seta' kien hemm raġunijiet li kieku talab il-permess tal-Bord, x'aktarx kien ikun awtorizzat ma jġeddidx il-kirja. L-istess għal dak li għandu x'jaqsam ma' tibdil tal-kera b'mod li jinżamm proporzjon bejn id-drittijiet tiegħu u dawk tal-inkwilini. Għalhekk, missier l-attriċi ma jistax jitqies passiv talli ma ħax passi jew miżuri li ma kienu ser iwassluh imkien (ara ***Francesca Stivala et v. L-Avukat tal-Istat et***, deċiża minn din il-Qorti fit-12 ta' Lulju, 2023). Għaldaqstant jibqa' l-fatt li werriet, irrispettivament f'liema linja hu fir-rigward tad-*decujus*, ikun ġarrab id-danni għaliex il-patrimonju tad-*decujus* ikun sofra telf ta' qligħ minħabba ta' ħlas ta' kera b'rata kontrollata. Għall-werrieta t-telf ikun ta' natura patrimonjali, filwaqt li min-naħa l-oħra kumpens non-pekunjarju ma jintiritx

(ara ***Guido Paul ace te v. Grace Micallef et***, deċiża minn din il-Qorti, fit-30 ta' Novembru, 2022).

20. Dan ifisser għalhekk li l-attriċi għandha raġun tikkontendi li l-kumpens pekunjarju hu dovut mit-30 ta' April, 1987.[1]

21. B'hekk, l-aggravju qed jiġi milqugħ.

It-Tieni Aggravju:

22. Permezz tat-tieni aggravju, l-attriċi tilmenta illi l-kumpens mogħti huwa baxx wisq peress li skontha l-Ewwel Qorti naqset milli tapplika l-kriterji għal-likwidazzjoni ta' kumpens skont kif stabbilit fis-sentenza ***Cauchi v. Malta***. Dan l-aggravju ġie mfisser hekk:

> *»10. Illi fl-ewwel lok, għandu jiġi rilevat, sfortunatament, illi l-esponenti tinsab żvantaġġjata, meta tiġi biex tikkritika l-ammont likwidat, mill-fatt illi s-sentenza appellata ma fiha l-ebda spjegazzjoni tal-matematika li użat l-Ewwel Onorabbli Qorti biex waslet għall-ammont ta' tmintax-il elf elf Ewro (€18,000); lanqas ma huwa spjegat minn tali somma kemm hija s-somma rappreżentanti l-preġudizzju pekunarju u liema hija s-somma rappreżentanti d-danni morali jew non-pekunarji;*
>
> *(…)*
>
> *12. Illi dan qiegħed jingħad anke ikkunsidrat il-fatt illi, għalkemm l-aħħar ġurisprudenza tibbaża tali kalkoli fuq Cauchi v. Malta, il-Qorti tagħna sa issa baqgħu riluttanti li jinkororaw fl-istess likwidazzjoni l-imgħax ta' 5% fis-sena rappreżentanti aġġustament għall-inflazzjoni kif rakkomandat fl-istess Cauchi v. Malta;*

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

(…)

14. Illi finalment, l-esponenti ma tara l-ebda indikazzjoni, la fit-test tas-sentenza appellata, u lanqas fir-realta' tas-somma ikwidata, li l-Ewwel Onorabbli Qorti llikwidat favur tagħha kwalunkwe danni morali jew non-pekunarji; u tissottometti anke fuq dan il-punt biss illi l-ammont likwidat għandu jiġi rivedut u miżjud sostanzjalment.«

23. Fis-sentenza appellata l-Ewwel Qorti għamlet referenza għall-linji gwida li tat il-QEDB fis-sentenza ***Cauchi v. Malta*** u tat x'tifhem li l-likwidazzjoni saret a bażi tagħha. Madankollu, fis-sentenza m'hemmx kalkoli li juru kif l-Ewwel Qorti tat kumpens fl-ammont ta' €18,000. Issa fir-rikors tal-appell tagħha, l-attriċi tgħid illi *»is-somma aħarija li kellha tiġi likwidata favur l-esponenti kellha tkun viċin, jekk mhux superjuri, għad-doppju tas-somma effettivament likwidata.«* L-attriċi tikkontendi illi l-prinċipji ta' **Cauchi** għandhom jiġu applikati mit-30 ta' April, 1987.

24. Stabbilit il-premess, din il-Qorti tara li huwa minnu li mis-sentenza appellata ma huwiex ċar il-kalkoli li għamlet l-Ewwel Qorti biex illikwidat kumpens ta' €18,000 bħala danni, fejn lanqas ma huwa ċar jekk jinkludux danni pekunjarji u non-pekunjarji. Għalhekk, din il-Qorti ser tagħmel il-kalkoli mill-ġdid għall-perjodu bejn it-30 ta' April, 1987 u l-14 ta' Ġunju, 2021.

25. Il-perit tekniku nkarigat mill-Ewwel Qorti ta stima tal-valur tal-fond bejn l-1987 sal-2021 f'intervalli ta' ħames snin. Ħadd mill-partijiet ma

kkontesta r-rapport. Skont l-istima li għamel il-perit tekniku jirriżulta li fis-sena 2021 il-fond kellu valur ta’ €125,000. Imbagħad għamel stima tal-valur lokatizju annwali fis-suq ħieles tal-istess fond, fejn jirriżuta li fil-perjodu mit-30 ta’ April, 1987 sal-1 ta’ Ġunju, 2021, l-kera fis-suq ħieles tal-fond oġġett tal-kawża kien:

Għas-sena 1987	€350 / 12 x 8	= €233.33
Mill-1988 sal-1991	€350 x 4	= €1,400
Mill-1992 sal-1996	€575 x 5	= €2,875
Mill-1997 sal-2001	€1,050 x 5	= €5,250
Mill-2002 sal-2006	€1,400 x 5	= €7,000
Mill-2007 sal-2011	€2,200 x 5	= €11,000
Mill-2012 sal-2016	€2,125 x 5	= €10,625
Mill-2017 sal-2020	€3,275 x 5	= €16,375
Sena 2021	€3,750 /12 x 5	= €1,562.50
Total		**= €56,320.83**

26. Il-kriterji ta’ **Cauchi** jippermettu tnaqqis ta’ tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi,[2] tnaqqis ieħor ta’ għoxrin fil-mija (20%),[3] filwaqt trid titnaqqas ukoll il-kera li tħallset/kienet pagabbli mill-inkwilini skont il-liġi[4]. Skont il-kopji tal-irċevuti u l-ktieb tal-kera in atti:

Bejn l-1987 u l-1999	/	/
Bejn l-2000 u 2009	Lm45 (c. €105) x 10	= €1,050
Bejn l-2010 u 2012	€186.35 x 3	= €559.05
Bejn l-2013 u 2015	€196 x 3	= €588

[2] Għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta’ tletin fil-mija (30%) u għoxrin fil-mija (20%) imsemmija f’**Cauchi** huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari – ara f’dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Joseph Cremona v. Avukat tal-Istat et*** mogħtija minn din il-Qorti fid-29 ta’ Marzu, 2023.
[3] *‘104. Furthermore, the Court is ready to accept, particularly in view of the recent boom in property prices, that if the property had not been subject to the impugned regime it would not necessarily have been rented out throughout the entire period. Therefore, it is acceptable to consider that the actual losses were less than those claimed, by at least 20%’.*
[4] ‘*105. Furthermore, the rent already received by the applicant for the relevant period must be deducted from the relevant calculation’*.

Bejn l-2016 u 2018	€203 x 3	= €609
Bejn l-2019 u 2020	€210 x 2	= €420
Sa l-1 ta' Ġunju, 2021	€210 / 12 x 5	= €87.50
Total		**= €3,313.55**

27. L-Ewwel Qorti għamlet ukoll referenza għal 5% li jissemma fis-*sentenza* ***Cauchi v. Malta*** u dan in virtu tal-**Artikolu 41 tal-Konvenzjoni**. Fis-sentenza ***Joseph Zammit v. Albert Edward Galea et***, deċiża minn din il-Qorti fit-30 ta' Ġunju, 2021, ġie diġà kkunsidrat illi:

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

28. Għalhekk is-somma ma għandhiex tiżdied b'5%.

29. Stabbilit il-premess, din il-Qorti ser tgħaddi biex tikkalkula d-danni pekunarji li hija ntitolata għalihom l-attriċi, u dan in kwantu illi:

a. Mit-30 ta' April, 1987 u sakemm omm l-attriċi kienet għadha ħajja, l-attriċi għandha jedd għal: (i) kumpens intier fuq nofs tali fond ġaladarba hija l-werrieta ta' missierha, aċċettat tali wirt, u bid-diviżjoni tal-assi dan il-fond ġie assenjat lilha u (ii) kumpens f'sehem ta' 1/5 tan-nofs l-ieħor li fuqu l-omm kienet qiegħda tgawdi l-użufrutt;

b. Mal-mewt tal-omm 'il quddiem, l-attriċi għandha jedd għall-kumpens pekunjarju kollu ġaladarba bid-diviżjoni tal-assi, tali fond ġie assenjat lilha.

30. Għalhekk:

a. Għall-perjodu bejn *it-30 ta' April, 1987 u t-2 ta' Mejju, 1994*, fejn l-attriċi wirtet lil missierha, filwaqt li ommha kienet użufruttwarja ta' nofs il-beni tal-mejjet żewġha, **skont il-kalkoli ta' din il-Qorti, id-danni pekunjarji għal dan il-perjodu jammontaw għal €999.60**;[5]

b. *Għall-perjodu bejn it-3 ta' Mejju, 1995 sa Ġunju, 2021,* fejn l-attriċi wirtet lill-ommha u bid-diviżjoni tal-assi tali fond ġie assenjat lilha, **skont il-kalkoli ta' din il-Qorti, id-danni pekunjarji għal dan il-perjodu jammontaw għal €26,560.11**.[6]

---

[5] Din il-Qorti ħadet konsiderazzjoni: €233.33 (sena 1987) + €1,400 (snin 1988 – 1991) + €575 (sena 1992) + €575 (sena 1993) + €191.67 (sena 1994 sa bidu ta' Mejju) = €2,975. Minħabba li omm l-attriċi kienet tgawdi minn użufrutt fuq nofs il-fond in kwistjoni, tali somma trid tinqasam fi 2 = €1,487.50.

Fuq in-nofs li fuqu l-attriċi għandha jedd intier għall-kumpens u bit-tħaddim tal-kriterji ta' Cauchi, is-somma ta' €1,487.50 tispiċċa: (i) wara tnaqqis ta' 30% = €1,041.25, u (ii) wara tnaqqis ta' 20% = €833.

Fuq in-nofs l-ieħor li fuqu omm l-attriċi kienet tgawdi l-użufrutt, sehem l-attriċi kien ta' wieħed minn ħamsa (1/5), u ċjoè €297.50, fejn bil-kriterji ta' Cauchi, is-somma tispiċċa: (i) wara tnaqqis ta' 30% = €208.25, u (ii) wara tnaqqis ta' 20% = €166.60.

B'hekk dan iġib total ta' €833 + €166.60 = €999.60. Għal dan il-perjodu ma tresqitx prova ta' ħlas ta' kirja.

[6] Din il-Qorti ħadet konsiderazzjoni: €1,533.33 (sena 1994, minn Mejju sa Diċembru, u snin 1995 u 1996) + €5,250 (snin 1997 sa 2001) + €7,000 (snin 2002 sa 2006) + €11,000 (snin 2007

31. Għalhekk, is-somma tad-danni pekunjarji dovuta lill-attriċi għall-perjodu bejn it-30 ta' April, 1987 u l-14 ta' Ġunju, 2021 hija ta' **€27,559.71**.

32. Fir-rigward tad-danni non-pekunjarji, jirriżulta li l-Ewwel Qorti ma akkordat l-ebda danni morali lir-rikorrenti. Jingħad illi d-danni morali, kuntrarjament għal dawk pekunjarji, ma jintirtux (ara ***Monica Magro et v. Louis Cutajar et***, deċiża minn din il-Qorti fil-25 ta' Ottubru, 2023). Mill-provi rriżulta li l-attriċi, flimkien ma' ħutha, hija l-werrieta ta' missierha, filwaqt li fit-termini tal-liġi, ommhom kienet l-użufruttwarja ta' ġidu. Wara, fit-2 ta' Mejju, 1994, l-attriċi flimkien ma' ħutha, wirtet lil ommha. Għalhekk, l-attriċi tista' tippretendi kumpens non-pekunjarju minn dakinhar. **Il-Qorti tqis illi s-somma ta' €4,500 hija biżżejjed,** tenut kont ukoll li l-attriċi għażlet li tiftaħ il-kawża fl-2021.

33. Għalhekk is-somma gobali f'danni li hija dovuta lill-attriċi hija ta' €32,059.71. B'hekk dan l-aggravju qed jiġi milqugħ.

Decide:

34. Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tal-attriċi sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza

sa 2011) + €10,625 (snin 2012 sa 2016) + €16,375 (snin 2017 sa 2020) + €1,526.50 (Jannar sa Mejju tas-sena 2021) = €53,345.83. Bi tħaddim tal-kriterji ta' Cauchi, is-somma tispiċċa: (i) wara tnaqqis ta' 30% = €37,342.08, (ii) wara tnaqqis ta' 20% = €29,873.66, u (iii) wara tnaqqis tal-kirja imħallsa = €26,560.11.

appellata b'dan il-mod:

a. Tiċħad it-tieni eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat;

b. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attriċi s-somma ta' tnejn u tletin elf u disgħa u ħamsin ewro u wiehed u sebgħin ċenteżmu (€32,059.71), in kwantu għal sebgħa u għoxrin elf ħames mija u disgħa u ħamsin ewro u wieħed u sebgħin ċenteżmu (€27,559.71) kumpens pekunjarju, u erbat elef u ħames mitt ewro (€4,500) kumpens non-pekunjarju, bl-imgħax mid-data tas-sentenza appellata;

c. Tikkonferma l-bqija tas-sentenza appellata.

L-ispejjeż ta' dan l-appell għandhom jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss