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 29

Rikors numru 196/2022/1 TA

Doriette Rizzo Naudi, Lucienne Selvagi, Carmelina Borg

v.

Avukat tal-Istat, Emanuel Spiteri u Carmen Spiteri

1. Din is-sentenza titratta appell ieħor dwar il-kumpens li ffissat l-Ewwel Qorti fis-sentenza li tat fit-12 ta' Ottubru, 2023 fl-ammont ta' €30,000 b'referenza għall-kirja protetta taħt l-artikolu 12 tal-Kap. 158, tal-fond 29, Sqaq San Bastjan, Żejtun. Kumpens li ngħata fuq in-nofs indiviż tar-rikorrenti Carmelina Borg, omm ir-rikorrenti l-oħra wara li l-Qorti ddeċidiet li l-okkupazzjoni tal-fond b'kirja skont l-art. 12 tal-Kap. 158 u l-

Att X tal-2009, kif emendat bl-Att V tal-2010, hi leżiva tad-drittijiet fundamentali tas-sidien kif garantiti bl-art. 37 tal-Kostituzzjoni u l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. Fir-rigward tar-rikorrenti l-oħra, werrieta' ta' missierhom, il-Qorti ċaħdet it-talba għall-kumpens.

2. L-Ewwel Qorti qalet li l-fatti tal-kawża huma dawn:

> 1. *Din il-kawża tirrigwarda l-fond bin-numru 29 gja 23, Sqaq San Bastjan, Zejtun.*
>
> *2. Ir-rikorrenti akkwistaw sehem ta' nofs indiviż minn dan il-fond per via di successione mill-wirt tal-Maġistrat Gaudenz Borg li miet fid-9 ta' Frar 2021 (ara Dikjarazzjoni Causa Mortis datata 18 ta' Jannar 2022 a' fol 9). Ir-rikorrenti Carmelina Borg akkwistat is-sehem tan-nofs indiviż l-ieħor minn dan il-fond flimkien ma' l-istess żewġha l-Maġistrat Gaudenz Borg b'att intervivos datat 11 ta' Settembru 1964 (ara fol 18).*
>
> *3. Permezz ta' att datat 4 ta' Frar 1970 (a' fol 21), il-Maġistrat Gaudenz Borg ikkonċeda dan il-fond lill-intimat Emmanuel Spiteri b'titolu ta' enfitewsi temporanja għal sbatax (17) -il sena mid-data tal-att. Din il-konċessjoni saret versu ċ-ċens temporanju ta' LM20 fis-sena, ekwivalenti għal €46.59c.*
>
> *4. L-intimat Emanuel Spiteri baqa', flimkien ma' martu l-intimata Carmen Spiteri, jgħix fil-fond anke wara li skada t-terminu ta' din il-konċessjoni fl-4 ta' Frar 1987 (ara estratt Reġistru Elettorali a' fol 24, affidavit tal-intimati a' fol 43). Dan bis-saħħa tal-emendi fil-Kap. 158 li daħħlu fis-seħħ bl-Att XXIII tal-1979. Speċifikatament bl-artikolu 12 ta' dan il-Kap kif hekk emendat, l-Intimati ingħataw d-dritt li jokkupaw il-fond ope legis b'titolu ta' kera.*
>
> *5. Il-ħlas ta' kera kif hekk regolata kienet dik stabbilita fl-artikolu 12(2)(b) tal-Kap. 158 u rivedibbli kull ħmistax il-sena skont l-indiċi tal-inflazzjoni stabbilit mill-Istatistiku Prinċipali tal-Gvern ai termini tal-artikolu 13(2) tal-Kap. 158. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 39 tal-Att X tal-2009 kif emendat bl-artikolu 19(a) tal-Att V tal-2010, dan l-ammont huwa, ai termini tal-artikolu 1531Ċ(2) tal-Kap. 16, rivedibbli kull tliet snin u mhux iktar kull ħmistax -il sena.*
>
> *6. Il-kera kif hekk regolata llum tammonta għal €104 kull sitt xhur, jiġifieri €208 fis-sena (ara affidavit intimati a' fol 43 para 3 u riċevuti tal-*

kera a' fol 65 u 66). Jirriżulta wkoll li l-kera dejjem ġiet aċċettata mingħajr riżervi (ibid.).

7. Ma huwiex magħruf jekk dan il-fond huwiex wieħed dekontrollat.

3. Bis-sentenza li ngħatat fit-12 ta' Ottubru 2023, l-Ewwel Qorti:

i. Laqgħet l-ewwel eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat u rrifjutat li tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 158;

ii. Ċaħdet il-kumplament tal-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u tal-intimati l-oħra u ddeċidiet:

> *"**Tilqa' limitatament l-ewwel u t-tieni talba tar-rikorrenti** u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-Rikorrenti l-okkupazzjoni tal-fond numru 29 ġja 24, Sqaq San Bastjan, Żejtun mill-intimati Konjuġi Spiteri a tenur tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 kif introdott bl-Att XXIII ta' l-1979, u l-Att X tas-sena 2009 kif emendat bl-Att V tal-2010, huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u tal-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (l-Ewwel Skeda tal-kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).*
>
> ***Tilqa' it-tielet talba limitatament fil-konfront tar-rikorrenti Carmelina Borg** u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti minnha fir-rigward tan-nofs sehem indiviż ta' dan il-fond li hija akkwistat bl-Att tal-11 ta' Settembru 1964.*
>
> ***Tiċħad il-bqija tat-tielet talba fil-konfront tar-rikorrenti Doriette u Lucienne aħwa Borg.***
>
> ***Tilqa' limitatament ir-raba talba tar-Rikorrenti** u tillikwida l-istess*
> *kumpens fl-ammont ta' tletin elf ewro (€30,000).*
> ***Tilqa' limitatament il-ħames talba tar-Rikorrenti** u tikkundanna lill-*
> *intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati ai termini tal-Liġi bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.*

> *Bl-ispejjeż kollha, inkluż tal-inkwilini Intimati, jitħallsu mill-intimat Avukat tal-Istat"*.

4. B'rikors preżentat fil-31 ta' Ottubru 2023 ir-rikorrenti appellaw mis-sentenza tal-Ewwel Qorti. L-Avukat tal-Istat wieġeb fl-10 ta' Novembru 2023 u l-intimati l-oħra wieġbu fil-21 ta' Novembru 2023 u taw ir-raġunijiet għalfejn din il-Qorti għandha tiċħad l-appell.

5. Fis-seduta tat-18 ta' Marzu, 2024 id-difensuri tal-partijiet iddikjaraw li m'għandhomx x'iżidu u l-appell tħalla għas-sentenza.

<u>L-ewwel aggravju</u>.

6. L-ewwel aggravju titratta dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti ddeċidiet li r-rikorrenti kellhom rimedju ordinarju dwar il-perjodu li jiġi wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 li ntroduċa l-art. 12B fil-Kap. 158.

7. Ir-rikorrenti jilmentaw li kienu fetħu kawża fil-Bord Li Jirregola l-Kera għall-awment tal-kera, li ġiet deċiża fit-22 ta' Mejju 2023 fl-ismijiet <u>Doriette Rizzo et vs l-Awtorita tad-Djar</u> (357/22). Il-Bord awmenta l-kera għal €5,000 fis-sena. Isostni li l-Ewwel Qorti kellha tqies dak il-fatt u mhux tilqa' l-eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat. Ir-rikorrenti lmenta li huma qegħdin jilmentaw minn ksur qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXVII tal-2018 filwaqt li l-perjodu ta' wara ġie kopert bil-kawża preżentata fil-Bord Li Jirregola l-

Kera. Madankollu, komplew li capping ta' 2% għall-awment ta' kera jilledi d-drittijiet tas-sidien meta l-*yield* fuq il-proprjetà hi bejn 3% u 3.5%. Komplew li hu diskriminatorju għas-sidien li ma tiġix milqugħa t-talba tagħhom dwar il-liġi viġenti, meta kienu ilhom jirċievu kera miżera għal tant snin. Ukoll il-kera kif awmentata mill-Bord hi rriżorja, għaliex ukoll l-awment ingħata lilhom mid-data tas-sentenza tal-Bord.

8. L-Ewwel Qorti qalet hekk:

> *"**20.** Permezz tal-ewwel eċċezzjoni tiegħu, l-Avukat tal-Istat issolleva li "din il-Qorti għandha tiddeklina milli tisma' u tiddeċiedi din il-kawża stante li l-istess rikorrenti m'għamlu ebda tentattiv sabiex jużufruwixxi mir-rimedji ordinarji mogħtija mil-Liġi biex itejbu s-sitwazzjoni tagħhom, lanqas wara li daħlu l-emendi l-ġodda għall-Kap. 158 fis-sena 2018 li taw rimedji ġodda lis-sidien."*
>
> ***21.** Sa fejn l-eċċezzjoni tirrigwarda r-rimedji disponibbli quddiem il-Bord tal-Kera qabel l-intorduzzjoni tal-Artikolu 12B fil-Kap. 158, ġie ampjament osservat fil-Qrati tagħna li dawn ma jistgħux jitqiesu bħala effettivi biex jindirizzaw il-lanjanzi tar-Rikorrenti. Dan minħabba li l-istess Bord kien marbut li jiffissa l-kera skont il-ligi, liema kera hija baxxa komparata mal-kera fis-suq u li r-ripreza tal-fond mikri kienet remota (ara ad eżempju **Ian Peter Ellis et vs Avukat Generali et, Qorti Kostituzzjonali, 27 ta' Marzu 2015; Vincent Curmi bhala amministratur tal-eredita` tal-Markiz John Scicluna, Cristiane Ramsay Pergola u Mignon Marshall v. Avukat Generali et deċiża fl-24 ta' Ġunju 2016**).*
>
> ***22.** Sa fejn l-eċċezzjoni tirrigwarda r-rimedju disponibbli bis-saħħa tal-Artikolu 12 B kif introdott fil-Kap. 158 bl-Att XXVII tal-2018 u sostitwit bl-Att XXIV tal-2021, din issib fondament biss mid-data tal-applikabbilita ta' dan l-Artikolu. Dan jiġifieri mill-10 ta' April 2018 u bis-sostizzujoni tal-Avv XXVII tas-sena 2018 bl-Att XXIV tas-sena 2021, mill-1 ta' Ġunju 2021. Dan għaliex l-artikolu 12B ma jindirizzax vjolazzjonijiet tad-dritt kostituzzjonali u protokollari li seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158, kif emendat bl-Att XXIII tal-1979, mid-dati tat-terminazzjoni tal-konċessjonijiet emfitewtiċi sad-data t'applikazzjoni tal-artikolu 12B, ossia l-10 ta' April 2018.*
>
> ***23.** Kif anke osservat drabi oħra minn dawn il-Qrati, "l-Artikolu 12B tal-Kap.158 ma jistax isewwi l-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-*

rikorrenti li diga' sehh. Huwa relevanti ghall-finijiet tar-rimedju li jista' jinghata ghall-futur. Ghalhekk ghal dak li jirrigwarda t-talba tar-rikorrenti ghal rimedju ghal ksur tad-drittijiet fundamentali qabel id-dhul tal-ligi imsemmija, dina l-Qorti tista' takkorda kumpens mahsub biex jindirizza l-hsara gja mgarrba minnhom." (***Matthew Said et vs Alfreda sive Frida Cishahayo et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 30 ta' Ottubru 2019***).

24. *Bl-istess mod ġie osservat li "L-introduzzjoni tal-Art 12B tal-Kap 158 hija ntiza unikament sabiex taghmel tajjeb ghall-futur mhux ghal vjolazzjonijiet imgarrba fil-passat. Ghalhekk, fir-relazzjonijiet futuri ta' bejniethom, il-partijiet ghandhom ikunu gwidati mill-emendi l-aktar recenti."* (***Giovanna Bartoli vs Carmelo Calleja et, Qorti Ċivili Prim' Awla (Sede Kostituzzjonali), 28 ta' Novembru 2019***).

25. *Fid-dawl ta' dawn ir-raġunijiet, il-Qorti sejra tilqa' limitatament din l-eċċezzjoni u tirrifjuta li teżerċita s-setgħat tagħha skont il-proviso tal-artikolu 4(2) tal-Kap. 319 u/jew tal-artikolu 46 (2) tal-Kostituzzjoni, biss safejn dawn jolqtu t-talbiet għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjonijiet li setgħu seħħew bl-operat tal-artikolu 12 tal-Kap. 158 mid-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B, jiġifieri l-10 ta' April 2018, il-quddiem.*

26. *Konsegwentement, din il-Qorti se tiddeklina milli tqis it-talba għal dikjarazzjoni ta' vjolazzjoni ta' "disposizzjonijiet oħra viġenti", ossia l-artikolu 12B kif ukoll it-talbiet rimedjali għal vjolazzjonijiet li setgħu seħħew wara din id-data tal-10 ta' April 2018. Dan għaliex l-artikolu 12B ma jistgħax jiġi mpunjat kostituzzjonalment u/jew konvenzjonalment qabel l-ewwel tiġi segwita l-proċedura hemm adoperata."*

9. Għandu raġun l-Avukat tal-Istat li l-ewwel aggravju fih ċertu kontradizzjonijiet. F'paragrafu B ir-rikorrenti qalu li *"qed jitolbu l-kumpens lilhom dovut minħabba ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom li jirrisalu qabel l-introduzzjoni tal-Att XXVII tat-2018 u mhux għall-perjodu ta' wara"*, imbagħad jilmentaw dwar il-perjodu ta' wara d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158.

10. F'kull każ b'referenza għall-kera wara d-dħul fis-seħħ tal-artikolu 12B tal-Kap. 158 (Att XXVII tal-2018) il-Qorti tosserva:

i. F'paragrafu 11 tan-nota ta' sottomissjonijiet ir-rikorrenti lmentaw li l-emendi li daħlu fis-seħħ fis-sena 2018 ma kinux suffiċjenti, u *"….. il-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tas-sidien waqfet fis-sena 2021 mal-promulgazzjoni tal-Att XXIV tas-sena 2021. Għal din ir-raġuni, ir-rikorrenti qegħdin jitolbu kumpens mis-sena 1987 sas-sena 2021"*. Però kemm taħt l-Att XXVII tal-2018 u l-Att XXIV tas-sena 2021 l-awment fil-kera hu ta' 2% tal-valur tas-suq tad-dar fis-sena meta s-sid jippreżenta r-rikors.

ii. Ir-rikorrenti lanqas biss ma ndenjaw ruħhom jippreżentaw kopja tas-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera 357/2022 deċiża fit-23 ta' Mejju 2023. Inoltre, quddiem l-Ewwel Qorti ma jidhirx li saret referenza għal dik il-kawża. L-aħħar seduta quddiem l-Ewwel Qorti kienet fit-12 ta' Ġunju 2023 meta l-partijiet ingħataw terminu għan-noti ta' sottomissjonijiet u l-kawża tħalliet għas-sentenza għas-seduta tat-12 ta' Ottubru, 2023. Mill-verbal ma jirriżultax li r-rikorrenti infurmaw lill-Ewwel Qorti bis-sentenza li kienet ingħatat fit-23 ta' Mejju 2023 mill-Bord Li Jirregola l-Kera. Għalhekk li r-rikorrenti jilmentaw li l-Ewwel Qorti kellha tqies dik is-sentenza, hu żbaljat. Il-kawża hi tar-rikorrenti u għandhom id-dmir, bl-għajnuna tal-avukat li jkun qiegħed jassistihom, li jressqu l-provi meħtieġa b'mod diliġenti. Li wara s-sentenza jilmentaw hu barra minn loku meta hu lampanti li n-nuqqas hu tagħhom.

iii. Mal-introduzzjoni tal-art. 12B ma kien hemm xejn x'iżomm lil sidien il-kera milli jiftħu kawża fil-Bord Li Jirregola l-Kera għall-awment tal-kera. Madankollu, kien biss fil-21 ta' April, 2022 li ppreżentaw ir-rikors fil-Bord Li Jirregola l-Kera. Għalhekk in-nuqqas kien tagħhom u mhux tal-liġi.

iv. Effettivament is-sentenza li ngħatat mill-Bord Li Jirregola l-Kera tikkonferma li r-rikorrenti kellu rimedju ordinarju. Il-fatt li l-awment fil-kera hu ta' 2% fuq il-valur tas-suq tad-dar filwaqt li l-perit tekniku rrelata li l-*yield* tal-fond hu bejn 3% u 3.5%, hu konferma ta' dan meta tqies il-linji gwida tal-QEDB fis-sentenza Cauchi v Malta. Dan iktar u iktar meta tqis li skont il-perit tekniku fis-sena 2022 il-valur lokatizju tad-dar kien ta' €8,000 u fis-sentenza l-Bord ordna li l-kera tkun €5,000 fis-sena. Rilevanti wkoll li mis-sentenza tal-Bord Li Jirregola l-Kera jirriżulta li l-inkwilini huma nies anzjani li l-qligħ tagħhom fis-sena 2021 kien minn pensjoni ta' ftit iktar minn €12,500, li jfisser madwar €1,000 fix-xahar għal tnejn min-nies. Bħala assi rriżulta li għandhom flus il-bank fl-ammont ta' €12,500, investimenti ta' mhux iktar minn €14,000, u żewġ poloz fuq il-ħajja. Din il-Qorti m'għandhiex dubju li l-protezzjoni tal-kirja li toffri l-liġi hi ġustifikata meta tikkunsidra l-età u l-mezzi finanzjarji. F'dan il-kuntest hu wkoll rilevanti dak li qalet din il-Qorti fis-sentenza Gerald Camilleri et vs l-

Avukat Ġenerali et tal-15 ta' Ottubru 2020, dwar il-ħtieġa ta' protezzjoni tal-kirja.

11. Magħmula dawn il-konsiderazzjonijiet tiċħad l-ewwel aggravju.

It-tieni aggravju.

12. Ir-rikorrenti ilmentaw li l-Ewwel Qorti rrikonoxxiet li l-fond kien proprjeta tal-Maġistrat Gawdenz Borg u martu Carmelina Borg sa mill-11 ta' Settembru 1964. Għalhekk kellhom jedd jitolbu kumpens sħiħ mis-sena 1987 sal-2018. Meta miet il-Maġistrat Borg, ħalla werrieta lil uliedu filwaqt li martu kienet nominata bħala użufruttwarja tiegħu. L-Ewwel Qorti kkunsidrat li Carmelina Borg ma kellhiex jedd titlob il-kumpens fuq sehem żewġha, u llikwidat biss kumpens fuq in-nofs indiviż tal-fond. Fir-rigward tar-rikorrenti Rizzo Naudi u Selvagi, li wirtu nofs indiviż tal-fond mal-mewt ta' missierhom wara mewtu fid-9 ta' Frar 2021, ma llikwidat l-ebda kumpens.

13. Mis-sentenza appellata jirriżulta li l-Ewwel Qorti:

i. Tat kumpens lir-rikorrenti Carmelina Borg, u dan b'referenza għan-nofs indiviż tal-fond għall-perjodu mill-1987 sal-10 ta' April, 2018;
ii. Fir-rigward tar-rikorrenti Rizzo Naudi u Selvagi, werrieta ta' missierhom li miet fid-9 ta' Frar 2021, iddeċidiet li m'hemmx

kumpens x'jingħata lilhom fir-rigward tas-sehem ta' nofs indiviż l-ieħor tal-fond.

14. F'dan ir-rigward l-Ewwel Qorti qalet hekk:

> ***36.*** *Il-Qorti tqis għalhekk li għandha tipprovdi rimedju għall-effetti tal-ksur tad-drittijiet fundamentali permezz ta' kumpens sal-10 ta' April 2018 u biss mis-sena li fiha l-fond in kwistjoni ġie akkwistat mir-rikorrenti. Dan għaliex minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tal-Awturi tagħhom, bħal ma per eżempju ma aċċettawx il-kera jew għamlu xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħhom. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-kirja kienu mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhomx għazla. Kif ġie kemm il-darba ribadit min din il-Qorti, 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, għandu 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 fil-liġi, 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 tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom. Ma hi ħaġa sewwa xejn li l-eredi jagħmlu talba simili, għaliex wara kollox qatt ma jista' jkun aċċertat jekk l-ammonti li l-awtur tagħhom* ***seta'*** *inkassa, kienu bil-fors ser jibqgħu fl-eredita' tiegħu. Huma ħaġa flejjes likwidi, li fil-mument tal-mewt ikunu jinsabu f'xi investiment jew kont bankarju u ħaġa oħra flejjes likwidi li seta' inkassa l-awtur, għaliex il-każ tal-aħħar jikkonsisti biss f'supposizzjoni li qatt ma irrejalizzat ruħha.*
>
> ***37.*** *Minn dan isegwi li ma hemm l-ebda rimedju li r-rikorrenti Doriette u Lucienne aħwa Borg jistgħu jitqiesu intitolati għalih fir-rigward tas-sehem ta' nofs indiviż tal-fond inkwistjoni. Dan peress li s-sehem in kwistjoni ġie minnhom akkwistat bil-mewt ta' missierhom li seħħet fid-9 ta' Frar 2021 jiġifieri wara d-data tal-applikazzjoni tal-artikolu 12B tal-Kap. 12, ossia l-10 ta' April 2018.*
>
> ***38.*** *Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fir-rigward tas-sehem ta' nofs indiviż tal-fond inkwistjoni, akkwistat mir-rikorrenti Carmelina Borg bil-kuntratt tal-11 ta' Novembru 1964, il-Qorti taqbel mar-rikorrenti li għandha tapplika l-istess konsiderazzjonijiet tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem (QEBD) fil-paragrafi 101-109 tas-sentenza* ***Cauchi v. Malta*** *ġia su riferuta (ara nota a' fol 86 et seq). Dan iżda sal-10 ta' April 2018 u mis-sena li fiha skadiet il-konċessjoni, jiġifieri 1987.*

15. Din il-Qorti ma taqbilx mal-pożizzjoni li ħadet l-Ewwel Qorti. Il-Qorti *ad nauseam* irrikonxxiet id-dritt lill-werrieta sabiex jirċievu l-kumpens pekunjarju għall-perjodu tal-vjolazzjoni meta l-awtur tagħhom kien għadu ħaj. Il-fatt li l-awtur ikun baqa' passiv billi ma fetaħx kawża ta' din ix-xorta, hu rrelevanti. Għalhekk f'dan il-każ Rizzo Naudi u Selvagi, bħala werrieta ta' missierhom, għandhom jedd jirċievu kumpens pekunjarju mill-1 ta' April 1987 sad-9 ta' April 2018.

16. Madankollu, Carmelina Borg bħala użufruttwarja tal-ġid ta' żewġha li miet fid-9 ta' Frar 2021, m'għandhiex jedd tippretendi kumpens peress li fid-data tal-mewt tiegħu kien diġà daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap. 158.

17. Għaldaqstant, tilqa' t-tieni aggravju biss sa fejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq dwar ir-rikorrenti Rizzo Naudi u Selvagi.

<u>It-tielet aggravju</u>.

18. L-aħħar aggravju jittratta dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens. Skont il-kalkoli li għamlu r-rikorrenti, għandhom jingħataw kumpens ta' €48,444 u kumpens non-pekunjarju ta' €15,000.

19. L-Ewwel Qorti għamlet referenza għal-linji gwida tal-QEDB fis-sentenza Cauchi v Malta u kkonkludiet li jkun xieraq kumpens ta' €30,000. L-Ewwel Qorti qalet:

> *"**39.** Fl-evalwazzjoni minnha tad-dannu pekunjarju dovut lill-applikant bħala kumpens għat-telf ta' kontroll, użu u tgawdija tal-proprjetá tiegħu, l-QEBD fil-kawża ċitata mir-Rikorrenti **Cauchi v. Malta** qieset, sa fejn kien xieraq, il-valuri lokatizzji fis-suq Malti tal-proprjetá matul il-perjodi 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 min dik is-sena. F'dan l-isfond il-QEBD qieset li għall-finijiet tal-għoti ta' kumpens, tali valuri lokatizzi <u>jitnaqqsu b'madwar 30% abbazi ta' dak l-għan leġittimu.</u> Il-QEBD żiedet tgħid li raġunijiet oħra ta' interess pubbliku jistgħu ma jiġġustifikawx tali tnaqqis.*
>
> ***40.** Il-QEBD aċċettat ukoll li l-proprjetá, kieku ma kienetx hekk suġġetta għal din il-leġislazzjoni 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 <u>jitqies li t-telf attwali kien inqas min dak iddikjarat, b'mill-inqas 20%.</u>*
>
> ***41.** Magħdud dan, il-QEBD qieset li <u>l-kera li l-applikant ikun diġa rċieva għall-perjodu rilevanti għandu jitnaqqas mill-kalkolu rilevanti.</u> F'dan ir-rigward, il-QEBD rriteniet li l-kera li għandha hekk titnaqqas hija dik applikabbli bl-istess liġi. Dan peress li l-applikant stess għażel minn jeddu li ma jżidx il-kera għal perjodu taż-żmien miftiehem.*
>
> ***42.** Il-QEBD kkunsidrat li għandu jiġi mnaqqas ukoll l-ammont globali mogħti mil-Qorti nazzjonali, liema ammont jibqa' pagabbli lill-applikant jekk ma jkunx għadu ġie hekk mħallas lilu.*
>
> ***43.** Fl-aħħar nett, il-QEBD tenniet li, in virtù ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 41 tal-Konvenzjoni, <u>ma dan l-ammont għandu jiżdied ħlas ta' 5% imgħax darba waħda biss</u>. 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.*
>
> ***44.** Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-rikorrenti Carmelina fis-somma ta' tletin elf ewro (€30,000)."*

20. Madankollu, fis-sentenza m'hemmx kalkoli b'referenza għal-likwidazzjoni ta' dak l-ammont. Lanqas ma jissemma l-kumpens non-pekunjarju.

21. Fiċ-ċirkostanzi din il-Qorti ser tagħmel il-kalkoli tagħha, bażati fuq il-valur lokatizju tal-perit tekniku inkarigat mill-Ewwel Qorti (ara fol. 49):

Għas-sena 1987	€713/12 x 8 = €475
Mill-1988 sal-1991	€713 x 4 = €2,852
Mill-1992 sal-1996	€1,168 x 5 = €5,840
Mill-1997 sal-2001	€2,087 x 5 = €10,435
Mill-2002 sal-2006	€2,825 x 5 = €14,125
Mill-2007 sal-2011	€4,445 x 5 = €22,225
Mill-2012 sal-2016	€4,251 x 5 = €21,255
Mill-2017 sal-2018[1]	€546 x 15-il xahar = €8,190

22. Total ta' kera bażat fuq l-istima tal-perit tekniku hu **<u>€85,397</u>**.

23. Imbagħad skont is-sentenza ta' <u>Cauchi v Malta</u> tal-QEDB, irid jitnaqqas 30% minħabba l-għan soċjali wara l-liġi li jħalli bilanċ ta' €59,778. Tnaqqis ieħor hu ta' 20% minħabba l-inċertezza dwar kienx ser ikun dejjem mikri matul il-perjodu rilevanti. Il-bilanċ hu ta' <u>€47,822</u>.

[1] Kalkolu jsir sakemm daħal fis-seħħ l-art. 12B matul dik is-sena

24. Għandha wkoll titnaqqas il-kera li sid il-kera kellhom jedd għaliha matul il-perjodu rilevanti. Ir-rikorrenti qalu li fil-perjodu bejn is-sena 1987 sa 2021 irċevew madwar €4,054 f'kera (paragrafu 13 tan-nota ta' sottomissjonijiet). Mill-kalkoli li għamlet il-Qorti wara li qieset li fl-1987 il-kera kienet €93.17 fis-sena, u l-awment li seta' jintalab skont il-Kap. 158 u sussegwentement skond l-artikolu 1531Ċ(1) tal-Kodiċi Ċivili, tqis li dik is-somma hi viċin dak li kellhom jedd għalih sidien il-kera.

25. B'dawn il-kalkoli jibqa' bilanċ ta' tlieta u erbgħin elf, seba' mija u tmienja u sittin ewro (€43,768).

26. Mill-kalkoli li għamlet din il-Qorti hu ċar li s-somma ta' €30,000 li llikwidat l-Ewwel Qorti għan-nofs indiviż tar-rikorrenti Carmelina Borg hu eċċessiv. Madankollu, m'hemmx appell minn dik il-parti tas-sentenza u f'kull każ l-Ewwel Qorti ċaħdet it-talba għall-kumpens fir-rigward tar-rikorrenti Rizzo Naudi u Selvagi. Peress li din il-Qorti laqgħet l-aggravju li bih argumentaw li huma wkoll għandhom jedd għall-kumpens, ser tillikwida l-kumpens pekunjarju b'referenza għan-nofs indiviż tal-fond

27. Bażat fuq dak li ngħad hawn fuq, il-Qorti tillikwida l-kumpens dvout lill-aħwa Rizzo Naudi u Selvagi fl-ammont ta' wieħed u għoxrin elf, tmien mija u erbgħa u tmenin ewro (€21,884) u dan b'referenza għall-perjodu minn April 1987 sakemm fl-2018 daħal fis-seħħ l-artikolu 12B tal-Kap.

158. Il-Qorti tispjega wkoll li ma żżidx 5% imgħax li jissemmew fis-sentenza Cauchi vs Malta, għaliex fuq il-kumpens pekunjarju ma jitħallasx taxxa. Li kieku r-rikorrenti rċevew dik il-kera matul is-snin, kien ser ikollhom iħallsu t-taxxa fuqha.

28. Fir-rigward tal-kumpens mhux pekunjarju, ir-rikorrenti Rizzo Naudi u Selvagi m'għandhomx jedd għal tali kumpens. Din il-Qorti ripetutament iddeċidiet li l-kumpens mhux pekunjarju hu personali għas-sid u mhux għall-werrieta tiegħu.

29. Fir-rigward tal-kumpens mhux pekunjarju għal Carmelina Borg, li fil-perjodu rilevanti (1987 sa 2018) kienet is-sid, tqis li m'hemmx lok li tiżdied xi somma bħala kumpens mhux pekunjarju ġialadarba l-kumpens li ngħatat mill-Ewwel Qorti hu biżżejjed biex ikopri dak il-kumpens ukoll.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell bis-safejn kompatibbli ma' dak li ngħad hawn fuq u tvarja s-sentenza appellata u tħassar dik il-parti tas-sentenza appellata li ma llikwidatx kumpens għar-rikorrenti Rizzo Naudi u Selvagi, u minflok tiddikjara li huma wkoll għandhom jedd għall-kumpens pekunjarju. Kumpens li tillikwida fl-ammont ta' wieħed u għoxrin elf, tmien

mija u erba' u tmenin ewro (€21,884), li għandu jħallas l-Avukat tal-Istat bl-imgħax mil-lum. Tiċħad il-kumplament tal-aggravji tal-appell.

Spejjeż tal-appell jinqasmu nofs bin-nofs bejn ir-rikorrenti u l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb