QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 2 ta' Diċembru, 2024.

Numru 24

Rikors numru 584/21/1 AJD

Joseph Bugelli

vs

Joseph Caruana u L-Avukat tal-Istat

1. Din is-sentenza hija dwar appell tar-rikorrent minn sentenza li l-Qorti Ċivili, Prim'Awla tat fis-26 ta' Settembru 2023 ["is-sentenza appellata"], li ddeċidiet li bit-tħaddim tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"] u tal-Liġijiet viġenti, li taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat Caruana fil-fond 116, 117, 118, Triq il-Kbira, Żejtun,

ir-rikorrent bħala werriet ta' missieru sofra ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu kif imħarsa bl-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] bejn is-sena 1987 u s-sena 2013. Għalhekk ordnat lill-intimat Avukat tal-Istat iħallsu kumpens fl-ammont ta' €18,295.28, in kwantu għal €13,295.28 kumpens pekunjarju u €5,000 kumpens mhux pekunjarju, bl-ispejjeż kontra l-Avukat tal-Istat.

2. Il-kwistjoni f'dan l-istadju hi dwar il-perjodu li matulu r-rikorrent sofra ksur tal-jedd fundamentali u l-likwidazzjoni tal-kumpens.

<u>Preliminari</u>

3. Il-kawża titratta dwar il-kirja tal-fond <u>116, 117, 118, Triq il-Kbira, Żejtun</u>, proprjetà tar-rikorrent. B'din il-kawża r-rikorrent talab lill-Qorti sabiex:

> *"i. Tiddikjara u tiddeciedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tigdid tal-Kiri fil-Bini, ossia l-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Ligijiet vigenti qeghdin jaghtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat ghall-fond 116,117,118, Triq il-Kbira, Zejtun, Malta u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti inter alia fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) u b'hekk ghar-ragunijiet fuq esposti u dawk li ser jirrizultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti ghandu jinghata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrula xierqa fic-cirkostanzi;*

ii. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat Generali (sic) huwa responsabbli ghal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta talli ma' nzammx bilanc u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a tenur tal-ligijiet vigenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Ligi;

iii. Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Ligi;

iv. Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-iStat ihallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Ligi, bl-imghaxx legali mid-data tal-prezentata tar-rikors odjern sad-data tal-pagament effettiv."

4. Permezz ta' risposta preżentata fl-4 ta' Ottubru 2021[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi r-rikorrent irid iġib prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tiegħu fuq il-fond in kwisjtoni u kif ukoll li l-kirja hija regolata bil-Kap. 69. Fil-mertu, ċaħad l-allegazzjonijiet tar-rikorrent bħala infondati fil-fatt u fid-dritt.

5. L-inkwilin Caruana ippreżenta tweġiba fit-12 ta' Ottubru 2021[2] u kkontesta l-pretensjoni tar-rikorrent.

6. B'sentenza li ngħatat fis-26 ta' Settembru 2023, l-Ewwel Qorti ddeċidiet:

"i. Tilqa' in parte l-ewwel talba rikorrenti, u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrent qua eredi ta' missieru l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri fil-Bini, ossia l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimat għall-fond 116,117,118, Triq il-Kbira, Żejtun, Malta

[1] Fol. 8 *et seq*.
[2] Fol. 12 *et seq*.

u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrent kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (L-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta) bejn is-sena 1987 u s-sena 2013, u b'hekk ir-rikorrent għandu jingħata rimedji f'kumpens pekunjarju u non-pekunjarju;

ii. Tilqa' t-tieni talba tar-rikorrent, u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrent qua eredi ta' missieru b'konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma' nżammx bilanċ u proporzjon bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-propjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi;

iii. Tilqa' t-tielet talba tar-rikorrent u tillikwida kumpens pekunjarju fl-ammont ta' tlettax-il elf, mitejn u ħamsa u disgħin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€13,295.28) u kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' ħamest elef Ewro (€ 5,000);

iv. Tilqa' r-raba' talba tar-rikorrent, u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-iStat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħaxx legali mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Bl-ispejjeż għandhom jiġu sopportati mill-Avukat tal-Istat, salv għall-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku, illi għandhom jiġu sopportati in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrent u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat."

7. Sa fejn rilevanti għal dan l-appell, il-Qorti tal-ewwel grad ibbażat id-deċiżjoni tagħha fuq s-segwenti konsiderazzjonijiet:

*"**<u>D. Dritt tar-Rikorrent illi jitlob Kumpens</u>***

41. Fin-nota ta' sottomissjonijiet tiegħu, l-Avukat tal-Istat jissottometti wkoll illi minkejja illi r-rikorrent għandu preżentement titolu fuq il-fond mertu tal-kważa, huwa m'għandux dritt jitlob kumpens għal leżjoni ta' drittijiet fundamentali tiegħu, stante illi ommu Annunziata sive Nancy Bugeja ma rreġistratx rinunzja għad-dritt t'użu u użufrutt tagħha fir-Reġistru Pubbliku skont id-dispożizzjonijiet tal-artikolu 330(2) u l-artikolu 860(3) tal-Kap 16 tal-Liġijiet ta' Malta;

42. Din il-Qorti tinnota illi fit-testment tiegħu, missier ir-rikorrent, Lawrence Bugelli, ħalla lil martu Annunziata sive Nancy Bugelli "b'titolu ta' legat, il-kwarta parti (1/4) in assoluta u pjena proprjeta' tal-ġid kollu

tiegħu ta' kull xorta u natura, u l-użu u l-użufrutt ġenerali (tgawdija) tar-rimanenti tlett kwarti (3/4) ta' l-assi tiegħu kollu ta' kull xorta u natura". Mill-banda l-oħra, huwa nnomina u istitwixxa "bħala eredi universali tiegħu u fil-ġid tiegħu kollu mobiljari u immobiljari, korporali u inkorporali ta' kull xorta u natura lil ibnu Joseph Bugelli";

43. Sussegwentement, fil-kuntratt ta' donazzjoni illi permezz tiegħu r-rikorrent akkwista sehem ommu mill-proprjeta' mertu tal-kawża (cioe ħames ishma minn tmienja (5/8), illi minnhom erba' ishma kienu tal-omm u s-sehem l-ieħor akkwistatu l-omm mill-wirt ta' żewġha), ġie dikjarat, "Id-Donanti qegħda wkoll tirrinunzja għad-dritt ta' użu u użufrutt li kienet tgawdi sallum fuq il-proprjeta' 116, 117 u 118 fi Triq il-Kbira, Żejtun, liema dritt ta' użu u użufrutt wirtet mingħand żewġha";

44. Il-Qorti ma taqbilx mal-Avukat tal-Istat illi Annunziata Bugelli kellha neċessarjament issegwi l-proċedura kontemplata mill-Artikolu 860 tal-Kap 16, u dan stante illi dan il-provvediment tal-liġi jagħmilha ċara illi qed jitkellem dwar rinunzja ta' wirt, u infatti jinsab fit-taqsima tal-Kap 16 illi ġġib preċiżament dan l-isem. Fil-każ odjern, l-użu u l-użufrutt tal-proprjeta' mertu tal-kawża kien tħalla lil Annunziata Bugelli b'titolu ta' legat, u Annunziata Bugelli ddikjarat f'att pubbliku (cioe, fl-att ta' donazzjoni) illi hija kienet qed tirrinunzja għad-dritt tagħha t'użu u użufrutt fuq il-fond mertu tal-kawża. Hekk kif ġie stabbilit mill-Qorti tal-Appell (Superjuri) fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Michele Azzopardi pro et noe vs Antonia Mangion et****:*

> *"L-użufruttwarju a titolu universali huwa legatarju, u mhux eredi, għalhekk mhumiex applikabili għalih il-formalitajiet tal-liġi relattivi għar-rinunzja ta' l-eredita', u tant l-aċċettazzjoni kemm ir-rinunzja għal-legat jistgħu jirriżultaw minn kwalunkwe fatt li jimporta neċessarjament l-intenzjoni tal-gratifikat li jaċċetta jew jirripudja l-legat."*

45. Għaldaqstant, din il-Qorti tqis illi Joseph Bugelli għandu dritt illi jintavola l-kawża odjerna sabiex jitlob kumpens qua proprjetarju tal-proprjeta' fl-intier tagħha, u cioe kemm tan-nuda proprjeta', kif ukoll tal-użufrutt tagħha. Dan stante illi Annunziata Bugelli rrinunzjat għad-dritt t'użu u t'użufrutt illi hija kienet tgawdi fuq il-fond mertu tal-kawża, fl-istess waqt illi għaddiet sehemha mill-istess fond lil binha r-rikorrent;

46. Madanakollu, din il-Qorti tinnota illi Annunziata Bugeja kellha dritt t'użu u t'użufrutt fuq il-fond mertu tal-kawża minn Marzu 2013 (cioe, meta miet żewġha) sa Lulju 2021. Qua użufruttwarja, hija kienet entitolata għal kwalsiasi kera illi kienet tiġi perċepita mill-proprjeta' mertu ta' din il-kawża sa meta rrinunzjat għall-istess dritt t'użu u użufrutt. Dan hekk kif ġie, inter alia, ritenut fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Catherine Tabone pro et noe vs L-Avukat Ġenerali et****:*

> *"L-appellata Catherine Tabone hi l-padruna diretta ta' kwart indiviż tal-fond, u għalhekk għandha interess fil-proprjeta' oġġett tal-kawża. Madankollu is-sehem mill-kera jispetta lill-ommha [sic] bħala użufruttwarja u mhux lilha. Għalhekk minkejja l-interess tal-attriċi Catherine Tabone bħala nuda proprjetarja ta' kwart indiviż, ma jistax jingħad li ġarrbet telf materjali. Id-dħul fir-rigward ta' dak is-sehem hu tal-użufruttwarja u għalhekk it-telf ġarrbitu ommha u mhux l-attriċi Catherine Tabone. B'hekk l-attriċi Catherine Tabone m'għandhiex jedd għall-ħlas ta' parti mill-kumpens."*

Hekk ukoll irrilevat il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Agostina sive Ina Cini et vs L-Avukat tal-Istat et****:*

> *"9. Peress li s-sehem tal-atturi Angelo Grima u Alessandra Spiteri hu soġġett għall-użufrutt favur it-tieni mara ta' missierhom (Victoria Grima), hi l-użufruttwarja biss li għandha jedd għall-kera. Għalhekk hi l-użufruttwarja li tista' tilmenta li l-kera hi baxxa għaliex hi biss għandha jedd għal dik il-kera. Għalhekk fl-aggravju tal-atturi l-Qorti ma ssib xejn li jista' jikkonvinċiha li r-raġunament tal-Ewwel Qorti kien żbaljat."*

47. Jirriżulta għalhekk illi filwaqt illi, kuntrarjament għal dak sottomess mill-Avukat tal-Istat, ir-rikorrent akkwista, f'Lulju 2021, id-dritt illi jirċievi l-kera mingħand l-inkwilini fil-fond mertu tal-kawża, ***huwa xorta waħda ma jistax jippretendi kumpens għall-perjodu bejn Marzu 2013 u Lulju 2021****, u dan minkejja illi huwa kien proprjetarju ta' tliet ishma minn tmienja (3/8) tal-fond mertu tal-kawża. Dan stante illi jekk kien hemm xi leżjoni ta' drittijiet fundamentali ta' xi ħadd, din kienet leżjoni tad-drittijiet fundamentali t'ommu, u mhux tiegħu, gialadarba l-kera kienet tiġi perċepita minn ommu Annunziata Bugelli qua użufruttwarja. Kwalsiasi dritt għal kumpens illi jista' jkollu r-rikorrent huwa per konsegwenza tal-fatt illi huwa kien l-eredi universali ta' missieru, b'dana illi għalhekk huwa għandu dritt għal kumpens soffert mill-antekawża tiegħu, u cioe missieru, bejn is-sena 1987 u s-sena 2013. Dan fit-termini ta' dak illi ġie ritenut, inter alia, fis-sentenzi mogħtija fl-ismijiet* ***Austin Psaila et vs L-Avukat tal-Istat et****,* ***Georgina Grima et vs Awtorita' tad-Djar et****,* ***Ian Peter Ellis pro et noe vs Maġġur Alfred Cassar Reynaud****,* ***Erica Gollcher et v. L-Avukat tal-Istat****,* ***Nutar Dottor Pierre Cassar vs Avukat tal-Istat u Avukat Dottor Anna Mallia et vs Avukat tal-Istat et****, u cioe illi r-rikorrent huwa wkoll entitolat għal kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti mill-antekawża tiegħu, stante illi min jiret fond bħala eredi universali (bħalma wiret ir-rikorrent f'din il-kawża), ikollu dritt għal kumpens saħansitra anke għall-perjodu illi fih kienu għadhom proprjetarji l-antekawża tiegħu, u dan peress illi l-eredi "jidħol fiż-żarbun" tad-defunt.*

E. L-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea

48. ...

70. Għaldaqstant, in konklużjoni, f'dik illi hija l-lezjoni o meno tad-drittijjiet fondamentali tar-rikorrent kif sanċiti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem, din il-Qorti tikkonsidra illi filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 offra raġġ ta' tama lil proprjetarji ta' proprjeta' illi l-kirjiet tagħhom huma regolati bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hekk kif ġie appena senjalat, din il-Qorti xorta waħda hija tal-fehma illi l-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta impona fuq missier ir-rikorrent piż sproporzjonat u eċċessiv għal medda ta' snin, u dan stante illi ma nżammx, per kawża tal-istess liġijiet in vigore, bilanċ ġust u proporzjonat bejn l-għan soċjali u l-ħtieġa li jiġu rispettati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrent qua proprjetarju;

71. In oltre, f'dawk illi huma l-emendi illi daħlu fis-seħħ matul is-snin, l-Att X tal-2009 ftit li xejn għamel impatt sabiex itaffi s-sitwazzjoni ta' missier ir-rikorrent, filwaqt illi l-Att XXIV tal-2021 indirizza biss is-sitwazzjoni tar-rikorrent mill-2021 'il quddiem. Jirriżulta għalhekk mhux sodisfatt it-tielet element illi jeħtieġ jirriżulta sabiex ma jkunx hemm leżjoni tad-drittijiet tar-rikorrent fit-termini tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, u din il-Qorti sejra tgħaddi sabiex tiddikjara illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent qua eredi ta' missieru kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, limitatament bejn l-1987 u l-2013.

<u>D. Likwidazzjoni ta' Kumpens</u>

72. Ġialadarba stabbilit illi ġew leżi d-drittijiet fondamentali tar-rikorrent bħala eredi ta' missieru, kif protetti mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, jonqos issa illi jingħata rimedju xieraq, liema rimedju din il-Qorti sejra takkorda f'danni pekunjarji u non-pekunjarji kif gia ngħad;

*73. Fl-ewwel lok għandu jiġi stabbilit **il-perjodu illi fih sofra leżjoni tad-drittijiet fondamentali tiegħu r-rikorrent**;*

*74. Hekk kif ġia ġie senjalat aktar 'il fuq, ir-rikorrent għandu dritt għal kumpens fuq tliet ishma minn tmienja (3/8) tal-fond mertu tal-kawża għall-perjodu bejn l-1987 u l-2013. Għaldaqstant, din il-Qorti sejra tagħti kumpens fuq 3/8 tal-fond in kwestjoni, għall-perjodu bejn **is-sena 1987 u s-sena 2013**;*

*75. Fit-tieni lok, imbagħad, **għandu jiġi stabbilit il-quantum dovut lir-rikorrent qua kumpens għal-leżjoni ta' drittijiet fondamentali sofferti minnu**;*

*76. Skont il-**<u>Perit Tekniku Nicholas Mallia</u>**, il-valur lokatizju fis-suq tal-fond in kwestjoni għall-perijodu ta' bejn is-sena 1987 u 2013 kien kif isegwi:*

Mis-Sena	*Sas-Sena*	*Valur Lokatizju (€) Globali*
1987	*1991*	*€ 4,560.00*
1992	*1996*	*€ 5,819.84*
1997	*2001*	*€ 7,427.76*
2002	*2006*	*€ 9,479.91*
2007	*2011*	*€ 12,099.04*
2012	*2013*	*€ 6,176.71*

Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit € 45,563.26

*77. B'referenza għal sensiela ta' ġurisprudenza tal-Qrati nostrana, din il-Qorti kif diversement presjeduta, fis-sentenza fl-ismijiet **Simone Galea et vs Avukat Ġenerali et**, qalet illi:*

> *"Għalkemm qorti mhix marbuta li taċċetta l-konklużjonijiet ta' perit tekniku kontra l-konvinzjoni tagħha (dictum expertorum numquam transit in rem judicata), fl-istess waqt dak "ma jfissirx pero' illi qorti dan tista' tagħmlu b'mod leġġer jew kapriċċjuż. Il-konvinzjoni kuntrarja tagħha kellha tkun ben informata u bażata fuq raġunijiet li gravament ipoġġu fid-dubju dik l-opinjoni teknika lilha sottomessa b'raġunijiet li ma għandhomx ikunu privi mill-konsiderazzjoni tal-aspett tekniku tal-materja taħt eżami" (Grima vs Mamo et noe – Qorti tal-Appell – 29 ta' Mejju 1998).*
>
> *"Jiġifieri qorti ma tistax tinjora r-relazzjoni peritali sakemm ma tkunx konvinta li l-konklużjoni ta' tali relazzjoni ma kinitx ġusta u korretta. Din il-konvinzjoni pero' kellha tkun waħda motivata minn ġudizzju ben informat, anke fejn meħtieġ mil-lat tekniku." (Cauchi vs Mercieca – Qorti tal-Appell – 6 ta' Ottubru 1999; Saliba vs Farrugia – Qorti tal-Appell – 28 ta' Jannar 2000 u Calleja noe vs Mifsud – Qorti tal-Appell – 19 ta' Novembru 2001).*
>
> *"Il-giudizio dell'arte espress mill-perit tekniku ma jistax u ma għandux, aktar u aktar fejn il-parti interessata ma tkunx ipprevaliet ruħha mill-fakolta' lilha mogħtija ta' talba għan-nomina ta' periti addizzjonali, jiġi skartat faċilment, ammenokke' ma jkunx jidher sodisfaċentement illi l-konklużjonijiet peritali huma, fil-kumpless kollha taċ-ċirkostanzi, irraġonevoli" (Bugeja et vs Muscat et – Qorti tal-Appell – 23 ta' Ġunju 1967)*

78. Fil-każ odjern, wara illi ġiet preżentata u maħlufa r-relazzjoni tal-Perit Tekniku, ir-rikorrent għamel xi mistoqsijiet in eskussjoni lill-Perit Tekniku. Fir-risposti tiegħu, il-Perit Tekniku rrikonoxxa illi t-tabella mmarkata Annex 1 annessa mar-relazzjoni tiegħu (cioe t-tabella bl-aġġustament skont ir-rata t'inflazzjoni) mhix tal-proprjeta' mertu tal-kawża, iżda kkonferma illi l-valuri indikati fil-konklużjoni tar-relazzjoni

tiegħu (u cioe dawk riprodotti minn din il-Qorti f'din is-sentenza) huma korretti. Minkejja illi jgħid fir-risposti tiegħu illi t-tabella t-tajba kienet ser tiġi annessa mal-istess risposti, tali tabella baqgħet ma ġietx annessa u/jew ippreżentata in atti. Din il-Qorti, iżda, għamlet il-kalkoli tagħha skont ir-rati t'inflazzjoni relattivi sabiex waslet għas-segwenti figuri:

Mis-Sena	**Sas-Sena**	**Valur Lokatizju (€) Annwali**	**Indiċi t'Inflazzjoni**	**Valur Lokatizju (€) Annwali Aġġustat għal Valur tal-2021[3]**
1987	1991	€ 912	435.47	€ 1,853.26
1992	1996	€ 1,163.97	475.89	€ 2,164.38
1997	2001	€ 1,485.55	567.95	€ 2,314.60
2002	2006	€ 1,895.98	638.54	€ 2,627.51
2007	2011	€ 2,419.81	712.68	€ 3,004.59
2012	2013	€ 3,088.36	810.16	€ 3,373.30
	Ammont Globali illi kellu jiġi perċepit	**€ 45,563.26**		**€ 66,568.30**

79. In oltre, ż-żewġ domandi l-oħra kienu jirrigwardaw: (a) il-fatt illi l-Perit Tekniku ta valur lill-proprjeta' mertu tal-kawża odjerna ta' €450,000, filwaqt illi fi proċeduri oħra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera l-proprjeta' kienet ngħatat il-valur ta' €700,000; u (b) il-metodu ta' valutazzjoni illi uża l-Perit Tekniku. Madanakollu, din il-Qorti tinnota illi r-relazzjoni peritali esebita mir-rikorrent illi allegatament ġiet ippreżentata quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera ma ġietx konfermata bil-ġurament quddiem din il-Qorti mill-Periti illi rrediġewha, filwaqt illi, fil-fehma tal-Qorti, il-Perit Tekniku Nicholas Mallia ta spjega komprensiva

[3] Il-Qorti għażlet il-valur tal-2021 stante illi kien fl-2021 illi ġiet intavolata l-kawża odjerna.

tal-mod kif wasal għall-valur lokatizju fir-relazzjoni tiegħu, b'dana illi din il-Qorti ma ssibx raġuni għalfejn tiddubitah;

80. Finalment, minkejja illi saret talba għall-ħatra ta' periti perizjuri, din it-talba saret fuori termine, b'dana illi din il-Qorti kellha tiċħadha;

81. Għaldaqstant, fin-nuqqas ta' xi forma ta' stima oħra b'valur probatorju illi tista' tikkontesta u/jew tikkontrasta dik tal-Perit Tekniku, din il-Qorti tiddikjara illi hija sodisfatta bil-konstatazzjonijiet u l-konklużjonijiet illi għamel il-Perit Tekniku, u għalhekk sejra tadottahom bħala prova ta' fatt u tagħmilhom tagħha;

82. Mill-banda l-oħra, f'dik illi hija l-kirja effettivament perċepita fuq il-fond fl-intier tiegħu tul is-snin, jirriżulta min-nota tar-rikorrent esebiti in atti s-segwenti:

Mis-Sena	*Sas-Sena*	*Kera Annwali Perċepita (€)*
1987	*2009*	*€ 46.59*
2010	*2012*	*€ 185*
2013		*€ 197.66*
	Total	*€ 1,824.17*

...

85. In konklużjoni, għalhekk, fid-dawl tal-provi dokumentarji in atti, jiġi kkunsidrat illi:

a. Il-valur totali ta' kera perċepita minn missier ir-rikorrent mis-sena 1987 sas-sena 2013 kien fl-ammont ta' ***(3/8) x € 1,824.17 = € 684.06****;*

b. Skont il-valur lokatizju indikat mill-Perit Tekniku, missier ir-rikorrent kellu jipperċepixxi kera fl-ammont ta' ***(3/8) x € 66,568.30 = €24,963.11****;*

c. Il-kumpens pekunjarju qiegħed għalhekk jinħadem hekk:

€ 24,963.11 – ***30% għall-interess ġenerali*** *= € 17,474.18*
€ 17,474.18 – ***20 % għall-possibbli perjodu mhux mikri*** *= € 13,979.34*
€ 13,979.34 - ***€ 684.06 kera perċepita kif fuq maħdum*** *=* ***<u>€ 13,295.28</u>***

Din il-Qorti qiegħda għalhekk tillikwida danni pekunjarji fl-ammont ta' ***tlettax-il elf, mitejn u ħamsa u disgħin Ewro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€ 13,295.28)****;*

> *In oltre, il-Qorti tissenjala illi <u>mhix sejra tordna sabiex jitħallas imgħax fuq din is-somma</u>, stante illi l-ammonti wżati fil-kalkoli suriferiti diġa jieħdu in konsiderazzjoni ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni;*

86. F'dawk illi huma danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tiffissa arbitrio boni viri kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' ***ħamest elef Ewro (€ 5,000)****. Dan wara illi l-Qorti ħadet in konsiderazzjoni il-quantum tal-kumpens non-pekunjarju ġeneralment mogħti f'deċiżjonijiet ta' din ix-xorta mill-Qrati Maltin, u l-fatt illi ma kienx dovut kumpens lir-rikorrent fuq il-proprjeta' fl-interita' tagħha, iżda biss fuq tliet ishma minn tmienja (3/8);*

87. Hekk kif ġia ġie spjegat aktar 'il fuq, din il-Qorti sejra tordna illi tali kumpens jitħallas mill-Avukat tal-Istat, stante illi l-intimat Caruana ma jaħtix għall-fatt illi l-liġijiet viġenti kienu jilledu d-drittijiet fundamentali ta' missier ir-rikorrenti.

<u>E. Spejjeż Ġudizzjarji</u>

88. Tenut kont tal-fatt illi r-rikorrent ma kienx jidħol fl-ispejjeż illi jintavola l-kawża odjerna li kieku ma ġewx leżi d-drittijiet fondamentali tiegħu qua eredi ta' missieru per kawża tal-liġijiet viġenti, din il-Qorti hija tal-fehma illi l-ispejjeż tal-kawża għandhom jiġu sopportati fil-maġġor parti tagħhom mill-Avukat tal-Istat;

89. Iżda madanakollu, din il-Qorti ma tistax ma tikkonsidrax illi t-talba tar-rikorrent għal stima tal-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwestjoni kienet tinkludi snin illi għalihom ir-rikorrent ma kienx entitolat għal kumpens, u cioe mis-sena 2014 'il quddiem. Dan il-fatt wassal sabiex il-Perit Tekniku għamel studju, riċerka, u ammont sostanzjali ta' xogħol illi effettivament ma kienx ser jiġi kkunsidrat minn din il-Qorti;

90. Din il-Qorti, għalhekk, fid-dawl anke ta' dak illi ġie deċiż, inter alia, mill-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza mogħtija fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe vs L-Onorevoli Prim Ministru et****, hija tal-fehma illi l-ispejjeż relatati mal-ħatra tal-Perit Tekniku għandhom jitħallsu in kwantu għal terz (1/3) mir-rikorrent, u żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat."*

L-Appell

8. Ir-rikorrent appella b'rikors ippreżentat fis-16 ta' Ottubru 2023 fejn, filwaqt illi jgħid li jaqbel ma' dik il-parti tas-sentenza appellata fejn ġew miċħuda l-eċċezzjonijiet tal-intimati u milqugħa t-talbiet tiegħu, jilmenta illi l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta:

i. Iddeċidiet li m'għandux dritt għall-kumpens bejn Marzu 2013 u Lulju 2021; u

ii. Skartat ir-rapport għaliex ma kienx maħluf mill-periti li ffirmawh.

9. Talab għalhekk lil din il-Qorti <u>tirriforma</u> s-sentenza appellata billi:

> *"tikkonferma dik il-parti fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-intimati Avukat tal-Istat u l-intimat Caruana, filwaqt li tikkonferma it-tieni, it-tielet u r-raba' talba tal-Appellant filwaqt li tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Onorabbli Qorti f' dak li għandu x' jaqsam l-ewwel talba u tiddikjara konsegwentement li l-Appellant sofra preġudizzju mill-1987 sal-preżent u tillikwida kumpens pekunarju u non-pekunarju għola a favur tal-Appellant minn dak likwidat mill-Ewwel Onorabbli Qorti.*
>
> *Bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellati."*

10. Permezz ta' risposta ppreżentata fit-30 ta' Ottubru 2023[4] l-Avukat tal-Istat wieġeb li l-appell għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata kkonfermata bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

Konsiderazzjonijiet

L-Ewwel Aggravju – Il-perjodu li matulu seħħ il-ksur.

11. Permezz tal-ewwel aggravju r-rikorrent jilmenta illi kellu jingħata wkoll kumpens għall-perjodu bejn Marzu 2013 u Lulju 2021. Dan għaliex illum huwa s-sid uniku tal-fond u għalhekk daħal fiż-żarbun tal-predeċessuri fit-titolu tiegħu. Jgħid li fiż-żmien li l-użufruttwarja kienet ommu, hija ma ħadet ebda passi biex tikseb rimedju għal tali leżjonijiet u fuq il-kuntratt ta' donazzjoni ma żammet ebda jedd fuq il-fond in kwistjoni. Isostni li għalhekk huwa daħal fiż-żarbun tad-donatriċi ommu b'dan illi huwa:

> *"intitolat li jirrikorri għall-istess drittijiet legali li kienu disponibbli lilha fiż-żmien li kienet tgawdi kemm mill-ishma fil-proprjetà u kif ukoll mill-użufrutt, aktar u aktar meta d-donatriċi ma laħqitx irrikorriet għal dawn id-drittijiet qabel saret id-donazzjoni."*

12. Il-fatti huma dawn:

[4] Fol. 226 *et seq*.

i. Il-fond hu terran bin-numri 116, 117, u 118 fi Triq il-Kbira, Żejtun[5], li b'kuntratt ta' bejgħ tat-2 ta' April 1934 kien akkwistat miz-zija ta' omm ir-rikorrent, Caterina Mallia[6]. Mietet fit-18 ta' Novembru 1941 u l-werrieta tagħha kienet oħtha Consiglia Mallia[7].

ii. Din tal-aħħar mietet fit-12 ta' Awwissu 1980 u ħalliet bħala werrieta tagħha lill-ġenturi tar-rikorrent, Lorenzo *sive* Lawrence u Annunzjata *sive* Nancy Bugelli, fi kwoti ugwali bejniethom[8];

iii. Missier ir-rikorrent, Lawrence Bugelli, miet fit-28 ta' Marzu 2013 u, filwaqt li b'titolu ta' legat ħalla lil martu Annunzjata Bugelli ¼ tal-ġid kollu tiegħu *in piena proprjetà* u kif ukoll l-użu u użufrutt ġenerali tar-rimanenti ¾ tal-ġid tiegħu, innomina lir-rikorrent werriet tiegħu[9];

iv. Fit-23 ta' Lulju 2021, omm ir-rikorrent tat sehemha mill-fond in kwistjoni lir-rikorrent Joseph Bugelli. Fil-kuntratt jingħad li s-sehem hu ta' $^5/_8$ u li, *"qiegħda wkoll tirrinunzja għad-dritt ta' użu u użufrutt li kienet tgawdi sallum"* fuq il-fond in kwistjoni[10].

[5] Fol. 47
[6] Fol. 41
[7] Fol. 38
[8] Fol. 35
[9] Fol. 29 - 30
[10] Fol. 31

13. Jirriżulta li bejn it-30 ta' April 1987[11] u s-27 ta' Marzu 2013 sidien il-kera kienu il-ġenituri tar-rikorrent f'sehem ta' nofs indiviż kull wieħed. Mit-28 ta' Marzu 2013 (mewt ta' missier ir-rikorrent) sat-23 ta' Lulju 2021 (data tal-kuntratt ta' donazzjoni) Annunzjata *sive* Nancy Bugelli, omm ir-rikorrent, saret sid il-kera billi b'legat żewġha ħallielha kemm ¼ tal-ġid kollu tiegħu u kif ukoll l-użu u użufrutt ġenerali fuq ir-rimanenti ¾ ta' ġidu.

14. Kien biss fit-23 ta' Lulju 2021, meta Annunzjata *sive* Nancy Bugelli ttrasferiet sehemha mill-fond in kwistojni ($^5/_8$) lir-rikorrent u ddikarat li qed tirrinunzja għad-dritt ta' użu u użufrutt li hija kienet tgawdi sa dakinhar, li r-rikorrent sar sid il-kera.

15. Kif tgħallem il-ġurisprudenza ta' din il-Qorti:

i. donazzjoni huwa titolu partikolari mhux universali[12];

ii. ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, ksur ta' drittijiet fundamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, u ma jistax jiġi trasferit *inter vivos*[13].

---

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

[12] *Carmel sive Charles Bartolo v. Avukat tal-Istat, Michael Briffa u Carmen Briffa,* deċiża minn din il-Qorti fis-17 ta' Ġunju, 2024 (Rikors numru 252/2021/1 JVC)

[13] *Maria Gialanze` et v. Carmen u Georgette Mizzi et*, deċiża minn din il-Qorti fit-22 ta' Ġunju, 2022 (Rikors numru 79/2020/1 GM)

16. Għalhekk, hi omm ir-rikorrent li *semmai* għandha jedd tilmenta minħabba l-isproporzjon fil-kera għall-perjodu li jippretendi r-rikorrent, ċjoè wara l-mewt ta’ missieru sat-23 ta’ Lulju 2021.

17. Għaldaqstant, tiċħad l-ewwel aggravju.

<u>It-Tieni Aggravju – Il-Likwidazzjoni tal-Kumpens.</u>

18. L-Ewwel Qorti illikwidat il-kumpens pekunjarju fl-ammont ta’ €13,296 għall-perjodu bejn l-1987 sal-2013. L-Ewwel Qorti straħet fuq ir-rapport li sar mill-Perit Nicholas Vassallo, li nħatar fuq talba tar-rikorrent. Il-perit tekniku ta stima ta’ €450,000.

19. Bit-tieni aggravju r-rikorrent jilmenta illi l-Ewwel Qorti injorat il-perizja tal-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera li rrelataw li l-fond għandu valur ta’ €700,000.

20. Fattwalment jirriżulta hekk:

i. Il-perit tekniku rrelata li l-fond in kwistoni għandu valur ta' €450,000[14]. Valur li wasal għalih bil-metodu komparattiv wara li fittex f'siti tal-aġenti tal-proprjetà avviżi għal bejgħ ta' proprjetajiet simili fi stat *shell* fin-nofsinhar ta' Malta[15]. Dan għaliex assuma li kwalsiasi xerrej kien se jimmodernizza l-*finishes* eżistenti.

ii. Kwantu għall-valur tal-kera, il-perit Mallia rrelata[16] li:

> *"a) Il-valur lokatizju tal-post għas-snin 1987 – 1991 hi ta'* ***€4,560.00***
> *b) Il-valur lokatizju tal-post għas-snin 1992 – 1996 hi ta'* ***€5,819.84***
> *c) Il-valur lokatizju tal-post għas-snin 1997 – 2001 hi ta'* ***€7,427.76***
> *d) Il-valur lokatizju tal-post għas-snin 2002 – 2006 hi ta'* ***€9,479.91***
> *e) Il-valur lokatizju tal-post għas-snin 2007 – 2011 hi ta'* ***€12,099.04***
> *f) Il-valur lokatizju tal-post għas-snin 2012 – 2016 hi ta'* ***€15,441.78***
> *g) Il-valur lokatizju tal-post għas-snin 2017 – 2021 hi ta'* ***€20,908.71***
>
> *Għalhekk il-valur totali tal-kera mix-xahar ta' Jannar 1987 sal-30 ta' Awissu 2021 jammonta għal* ***€75,737.05***
>
> *Meta jiġi applikat l-indiċi tal-inflazjzjoni għal kull perjodu ta' ħames snin mill-1987 sal-2021, hekk kif stipulat mill-NSO ta' Malta, jitla' għal* ***€98,312.54****."*

iii. Ma jirriżultax kif il-perit wasal għal dawn il-figuri billi t-tabella a fol. 91, fejn suppost ingħataw id-dettalji relattivi, tirreferi għal proprjetà oħra fil-Marsa[17] u t-tabella li tirreferi għal dan il-każ baqgħet ma ġietx esebita. In eskussjoni l-Perit Mallia spjega biss li l-valur lokatizju għas-

[14] Fol. 90
[15] Fol. 142, 143
[16] Fol. 90
[17] Ikkonfermat mill-perit stess in eskussjoni a fol. 142

snin 1987 sa 2020 ġie stabbilit permezz ta' kalkolu matematiku bbażat fuq il-kera tas-sena 2021 skont l-indiċi ta' inflazzjoni;

iv. Il-membri tekniċi tal-Bord li Jirregola l-Kera, fil-kawża *Bugelli Joseph v. Caruana Joseph et* (Rik. Nru. 628/2021) taw stima ta' €700,000[18].

v. Mistoqsi in eskussjoni jispjega l-varjazzjoni bejn l-istima tiegħu u dik tal-periti tekniċi tal-Bord, il-Perit Mallia wieġeb li, filwaqt li hu ma kienx jaf b'dik il-perizja, huwa:

> *"jista' jispekola li l-abbli kollegi waslu għall-valutazzjoni ta' €700,000 għax huma attribwixxu valur għall-finishes eżistenti, aspett li l-esponent injora apposta."*[19]

21. L-Ewwel Qorti straħet fuq ir-rapport tal-perit tekniku inkarigat minnha li:

- Bejn is-sena 1987 u s-sena 1991, il-valur lokatizju kien €912 fis-sena;

- Bejn is-sena 1992 u s-sena 1996, il-valur lokatizju annwali kien €1,163.97;

[18] Fol. 121
[19] Fol. 143

- Bejn is-sena 1997 u s-sena 2001, il-valur lokatizju annwali kien €1,485.55;

- Bejn is-sena 2002 u s-sena 2006, il-valur lokatizju annwali kien €1,895.98;

- Bejn is-sena 2007 – 2011, il-valur lokatizju annwali kien €2,419.81;

- Bejn is-sena 2012 – 2013, il-valur lokatizju annwali kien €3,088.36.

22. Dan wassalha għall-konklużjoni li l-kera fis-suq ħieles bejn l-1987 sal-2013 tammonta għas-somma komplessiva ta' €45,563.26[20].

23. Saħansitra, l-Ewwel Qorti aġġustat dik il-figura biex tirrifletti ż-żieda fl-indiċi tal-inflazzjoni għal kull 5 snin. Dan wassal sabiex is-somma tiżdied għal €66,568.30[21]. Dan ovvjament fisser kumpens pekunjarju ogħla minn dak li jingħata normalment fejn ma jsirx dak it-tip ta' aġġustament.

---

[20] Fol. 204 *overleaf*
[21] Fol. 204 *overleaf*

24. L-Ewwel Qorti kkalkolat imbagħad $^{3}/_{8}$ ta' dak l-ammont u fuqu applikat it-tnaqqis skont il-kriterji ta' Cauchi, ossija -30% għall-għan soċjali, -20% għall-inċertezza li l-fond kien se jinkera għall-perjodu kollu, u - $^{3}/_{8}$ ta' €1,824.17 rappreżentanti l-kera perċepita minn sidien il-kera. Dan wassalha biex tillikwida l-kumpens pekunjarju fis-somma ta' €13,295.28.

25. Kwantu għall-fatt li l-Ewwel Qorti bbażat id-deċiżjoni fuq ir-rapport tal-perit tekniku li nkarigat l-Ewwel Qorti u mhux ir-rapport tal-membri teknici tal-Bord Li Jirregola l-Kera, il-Qorti tosserva:

i. Il-Perit Mallia xehed u spjega kif wasal għall-istimi. Saħansitra, ippreżenta tabella bid-dettalji ta' proprjetajiet oħra li huwa kkunsidra fl-eżerċizzju li għamel tal-*comparison method*[22]; u

ii. il-perizja tal-membri tekniċi tal-Bord fiha biss il-valur attwali tal-fond u ma fihiex stima tal-valur lokatizju tal-perjodu li hu rilevanti għal din il-kawża;

iii. Għalkemm ir-rikorrent talab għan-nomina ta' periti addizzjonali, it-talba ġiet miċħuda għaliex saret wara ż-żmien perentorju.

[22] Fol. 143

iv. Ir-rikorrent spiċċa rċieva kumpens iktar bl-aġġustament li l-Ewwel Qorti għamlet għaż-żieda fir-rata ta' inflazzjoni. Fattur li normalment f'dawn it-tip ta' kawżi ma jittieħidx in konsiderazzjoni.

v. Il-perjodu rilevanti f'dan il-każ hu bejn l-1987 u 2013, meta hu magħruf li s-suq tal-kiri ta' djar mhuwiex dak li hu llum.

Deċiżjoni.

Għal dawn il-motivi tiċħad l-appell bl-ispejjeż kontra r-rikorrent.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da