QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 7 ta' April, 2025.

Numru 25

Rikors kostituzzjonali numru 76/2021/1 MH

Samuel Attard; David Attard;
Ruth Falzon; Sarah Darmanin

v.

Avukat tal-Istat;
Julian Borg u martu Grace Borg

1. Dan huwa appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija fid-19 ta' Jannar 2024 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-atturi mħarsin bl-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju kkundannat lill-Avukat tal-Istat sabiex iħallas kumpens ta'

tnejn u ħamsin elf, tliet mija u sittin euro u tletin ċenteżmu (€52,360.30). L-appell tal-Avukat tal-Istat jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti.

2. Il-fatti li wasslu għall-każ tallum huma dawn: l-atturi huma s-sidien ta' fond f'Ħaż Żabbar. Dan il-fond – li ġie dekontrollat fis-26 ta' Diċembru 1970 – kien inkiseb minn missier l-atturi b'kuntratt tal-24 ta' Novembru 1970 fl-atti tan-Nutar Maurice Gambin.

3. Missier l-atturi ġie nieqes fis-27 ta' Frar 1987 u fl-aħħar testament tiegħu magħmul *unica charta* fl-atti tan-Nutar Salvatore Abela fil-15 ta' Mejju 1963 ħalla lil-martu l-użufrutt tal-ġid tiegħu kollu u ħatar lil uliedu, l-atturi, werrieta universali tiegħu.

4. Omm l-atturi mietet fit-12 ta' Jannar 2004. B'testament tas-7 ta' Ġunju 1988 fl-atti tan-Nutar Joseph Sciberras u testment ieħor tat-13 t'Ottubru 1993 fl-attri tan-Nutar Rossella Sciberras hija ħatret lil uliedha werrieta universali tagħha[1].

5. Fl-1986 missier l-atturi ta l-fond b'kiri lill-konvenuti Borg b'kera ta' disa' u disgħin Lira ta' Malta (Lm 99) fis-sena. Bis-saħħa tal-emendi magħmula bl-Att XXIII tal-1979 fl-Ordinanza li tneħħi l-Kontroll tad-Djar ["Kap. 158"] il-konvenuti Borg ingħataw il-jedd illi jġeddu l-kiri, b'żieda fil-kera kull ħmistax-il sena b'dan illi l-kera ma seta' qatt jaqbeż id-doppju ta' kemm kien qabel.

---

[1] Ara *foll*. 9 *et seq*

6. L-atturi jgħidu illi, ukoll wara l-emendi fil-Kodiċi Ċiviliu li ġew fis-seħħ bl-Att X tal-2009, il-kera huwa wisq anqas minn kemm iġib il-fond likieku seta’ jinkera fis-suq ħieles. Billi għalhekk dehrilhom li seħħ ksur tal-jedd tagħhom għat-tgawdija ta’ ħwejjiġhom, l-atturi talbu illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … li l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta’ Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjonijiet tal-liġijiet viġenti għall-fond urban bl-isem … Żabbar qed jilledu d-drittijiet fundamentali tal-esponenti …, bi vjolazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta’ Malta u l-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali u b’hekk … l-esponenti għandhom jingħataw ir-rimedji kollha li din il-qorti jidrilha xieraq fis-sitwazzjoni;
>
> »2. tiddikjara … illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b’konsegwenza tal-operazzjonijiet tal-Att XXIII tal-1979 għal vjolazzjoni tad-drittijiet imsemmija tal-esponenti u għall-okkupazzjoni ta’ dan il-fond bi vjolazzjoni tad-drittijiet tal-esponenti u dan talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress li l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix il-valur tas-suq u lanqas il-valur lokatizzju tal-proprjetà in kwistjoni ukoll *ai termini* tal-liġi;
>
> »3. tillikwida l-istess kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti *ai termini* tal-liġi;
>
> »4. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat, iħallas l-kumpens u danni likwidati *ai termini* tal-liġi bl-imgħax legali sad-data tal-pagament effettiv;
>
> »Bl-ispejjeż … … …«

7. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

> »… … …
>
> »3. Tilqa’ limitatament l-ewwel talba tar-rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi fil-konfront tagħhom, bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti, qegħdin jiġu vjolati d-drittijiet fundamentali tagħhom kif sanċiti fl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja u dan għall-perjodu mit-30 t’April 1987 sat-28 ta’ Mejju 2021 filwaqt li tiċħad il-bqija tat-talba;
>
> »4. Tilqa’ l-bqija tat-talbiet billi tiddikjara li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-kumpens dovut lir-rikorrenti b’konsegwenza tat-tħaddim tal-liġijiet impunjati u tillikwida l-kumpens globali ta’ tnejn u ħamsin elf tlett mija u sittin Ewro u tletin ċenteżmu (€52,360.30) in kwantu għal tnejn u erbgħin elf tliet mija u sittin euro u tletin ċenteżmu (€42,360.30) bħala danni pekunarji u in kwantu għal għaxart elef euro (€10,000) bħala danni non-pekunarji u tordna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas tali kumpens lir-rikorrenti;

»5. L-ispejjeż ikunu a karigu tal-Avukat tal-Istat flimkien mal-imgħax legali li jibda jiddekorri mill-lum sad-data tal-pagament effettiv.«

8. Il-konsiderazzjonijiet li wasslu lill-ewwel qorti għad-deċiżjoni tagħha, safejn relevanti għall-appell tallum, ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

»Fil-kawża odjerna r-rikorrenti bħala sidien tal-fond … jallegaw li nkisrulhom id-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà kif protetti bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta ("Kostituzzjoni") u bl-ewwel artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għad-Drittijiet tal-Bniedem u Libertajiet Fundamentali ("il-Konvenzjoni"). Dan b'riżultat tat-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap 158 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXIII tal-1979 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti. Huma qed jitolbu wkoll rimedji opportuni biex jagħmlu tajjeb għal tali vjolazzjoni.

»… … …

»… … … il-qorti ssib li bit-tħaddim tal-artikolu 5 tal-Kap 158 u bl-operazzjoni tal-liġijiet viġenti r-rikorrenti sofrew leżjoni tad-drittijiet fundamentali tagħhom kif protetti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokol tal-Konvenzjoni.

»Ir-responsabbiltà għal tali ksur għandha tinġarr unikament mill-Avukat tal-Istat.

»… … …

»ċ. Minn meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

»L-artikolu 7 tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi hekk –

> »"Ebda ksur tal-artikoli 2 sa 18 (inklużi) tal-Konvenzjoni jew tal-artikoli 1 sa 3 (inklużi) tal-Ewwel Protokoll li jsir qabel it-30 ta' April 1987 … ma għandu jagħti lok għal xi azzjoni taħt l-artikolu 4."

»Il-proprjetà mertu tal-kawża odjerna għaddiet għand ir-rikorrenti bis-saħħa ta' wirt. Huma wirtu nofs indiviż tal-proprjetà mal-mewt ta' missierhom fis-27 ta' Frar 1987 (suġġett għall-użufrutt tal-omm superstiti) u n-nofs indiviż rimanenti mal-mewt ta' ommhom fit-12 ta' Jannar 2004. … … …

»… … …

»Għalhekk għall-fini tal-kawża odjerna, l-lanjanzi tar-rikorrenti ser jitqiesu li jkopru anke perjodi li fihom il-proprjetà in kwistjoni kienet għadha tappartjeni lill-ġenituri tagħhom *stante* li huwa meqjus li l-istess rikorrenti daħlu fiż-żarbun tagħhom.

»Kwindi dan il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser ikun meqjus li beda mit-30 t'April 1987 u *cioè* minn meta l-Konvenzjoni saret parti integrali fil-liġi Maltija permezz tal-Kap 319.

»d. Sa meta għandu jitqies li seħħ ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti

»Dwar il-perjodu sa meta għandu jitqies li seħħ il-ksur ta' drittijiet fundamentali l-qorti tinnota li l-emendi li saru bl-Att Numru XXIV tal-

2021 jindirizzaw adegwatament l-ilmenti tar-rikorrenti minn hemm 'il quddiem. … … …

»… … .

»Il-qorti tirrileva li l-emendi introdotti bl-Att XXIV fit-28 ta' Mejju 2021 stabbilew qafas ġdid permezz ta' liema sid il-kera jista' jintavola rikors quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex il-kera tiżdied għal ammont li ma jaqbiżx it-2% fis-sena tal-valur tal-fond in kwistjoni fis-suq miftuħ. Il-Bord li Jirregola l-Kera jista' wkoll jordna l-ħlas ta' żieda fl-ammont tal-kera waqt li tkun għadha pendenti quddiemu. *Inoltre*, wara t-trapass ta' sitt snin, fin-nuqqas ta' ftehim bejn is-sid u l-inkwilin, is-sid jista' jerġa' jitlob lill-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jirrevedi l-valur tal-kera.

»Fid-dawl tas-suespost il-qorti tqis li mill-mument li daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021 ir-rikorrenti ma jistgħux jilmentaw aktar dwar ksur ta' drittijiet fundamentali tagħhom.

»Għalhekk il-ksur ta' drittijiet fundamentali ser jitqies li seħħ sat-28 ta' Mejju 2021.

»Rimedju

»Ir-rikorrenti qed jitolbu rimedji opportuni sabiex jagħmlu tajjeb għal vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali.

»*In vista* tal-konklużjonijiet raġġunti aktar qabel, il-qorti tqis li t-talba għall-ħlas tal-kumpens biss hija ġustifikata.

»… … …

»… … … Il-qorti tqis li fiċ-ċirkustanzi r-rikorrenti għandha tingħata kumpens pekunarju u non-pekunarju li jagħmel tajjeb għall-leżjoni ta' drittijiet fundamentali. … … …

»… … …

»Kif deċiż fis-suespost, il-kumpens lir-rikorrenti ser jiġi akkordat mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021.

»Skont ir-rapport tal-perit tekniku tal-qorti Elena Borg Costanzi il-valur lokatizju annwali tal-fond skont is-suq ħieles għall-perjodu msemmi huwa dan –

»Mit-30 t'April 1987 sal-31 ta' Diċembru 1987 - €300

»Mill-1988 sal-1991 - €1,800

»Mill-1992 sal-1997 – €4,680

»Mill-1998 sal-2003 - €6,600

»Mill-2004 sal-2009 - €17,400

»Mill-2010 sal-2015 - €25,200

»Mill-2016 sal-2020 - €30,000

»Mill-1 ta' Jannar sat-28 ta' Mejju 2021 - €2,460.32

»Total: €88,440.32

»Issa skont l-insenjament tal-ġurisprudenza …, minn din is-somma ser isir tnaqqis ta' 30% li tagħmel tajjeb għall-għan leġittimu tal-liġi impunjata u *cioè* tnaqqis ta' €26,532.09. Mela s-somma issa hija ta' €61,908.23. Minn din is-somma ser jerġa' jitnaqqas 20% sabiex

jittieħed kont tal-inċertezza illi r-rikorrenti kien jirnexxielhom iżommu l-proprjetà mikrija tul iż-żmien relevanti kollu għall-prezzijiet indikati mill-perit tekniku. 20% ta' €61,908.23 hija €12,381.65. Għalhekk iċ-ċifra tiġi €49,526.58.

»Minn din is-somma ta' €49,526.58 għandha titnaqqas dik li r-rikorrenti rċevew bħala ħlas ta' kera matul is-snin imsemmija. Wara li rat l-irċevuti tal-ktieb tal-kera esebiti in atti, il-qorti tqis li għall-perjodu in kwistjoni tħallset is-somma ta' €7,166.28.

»Meta jsir it-tnaqqis tal-ammont ta' kera meqjusa mħallsa mill-inkwilini ntimati għall-perjodu mit-30 t'April 1987 sat-28 ta' Mejju 2021, jirriżulta li s-somma li għandha titħallas lir-rikorrenti bħala danni pekunarji hija ta' €42,360.30.

»Il-Qorti tqis ukoll li għandha tillikwida wkoll is-somma ta' €10,000 bħala kumpens non-pekunarju.

»Dan il-kumpens għandu jagħmel tajjeb għalih l-Avukat tal-Istat flimkien mal-ispejjeż. … … …«

9. L-Avukat tal-Istat appella b'rikors tal-5 ta' Frar 2024 li wieġbu għalih il-konvenuti Borg fis-6 ta' Marzu 2024 u l-atturi u fil-11 ta' Marzu 2024.

10. L-ewwel aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot id-*dies ad quem* għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji. L-Avukat tal-Istat jgħid illi l-ksur ġie fi tmiemu bid-dħul fis-seħħ l-Att XXVII tal-2018 fil-31 ta' Lulju 2018, u mhux bid-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021 fl-1 ta' Ġunju 2021 kif tgħid l-ewwel qorti. Igħid ukoll illi għandu jitqies il-fatt illi saru xogħlijiet ta' manutenzjoni tal-fond mill-inkwilini Borg. Fisser l-ewwel aggravju hekk:

»… … …

»Filwaqt li l-esponent jaqbel illi llum jeżisti rimedju għar-rikorrenti appellati, fil-fehma tal-esponent kien hemm żvista min-naħa tal-ewwel qorti *stante* illi f'dan il-każ ir-rimedju applikabbli huwa taħt l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta li kien promulgat permezz tal-Att XXVII tal-2018 u mhux taħt l-Att XXIV tal-2021. L-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta jgħid hekk:

»"**12B**. (1) Meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera, li seta' wkoll ġie stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi, u li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza, il-kondizzjonijiet li ġejjin għandhom, kemm-il darba jkunu inkonsistenti mad-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza, japplikaw fir-rigward ta' dak il-kera mill-1 ta' Ġunju, 2021 minkejja d-dispożizzjonijiet tal-imsemmija artikoli ta' din l-Ordinanza jew ta' xi liġi oħra."

»Ġaladarba il-lanjanza tar-rikorrenti appellat kienet ippernjata fuq l-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta huwa ċar illi r-rimedju applikabbli huwa l-artikolu 12B tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta u għaldaqstant il-kumpens kellu jkun limitat sal-31 ta' Lulju 2018.

»L-ewwel qorti ikkalkulat il-kumpens pekunjarju b'dan il-mod:

»… … .

»Jekk wieħed japplika l-istess raġunar u jillimita l-kumpens sal-31 ta' Lulju 2018 il-kera "mitlufa" tammonta għal erbgħa u ħamsin elf u seba' mitt euro (€54,700); minn dan l-ammont għandu jonqos 30% li jolqot l-għan leġittimu u 20% għall-inċertezza. Dan ifisser li ċ-ċifra tiġi tletin elf, sitt mija tnejn u tletin euwro (€30,632). Minn dan l-ammont imbagħad tonqos il-kirja li diġà tħallset u *cioè* sebat elef, mija, sitta u sittin euro u tmienja u għoxrin ċenteżmu (€7,166.28) u għalhekk il-kumpens rivedut għandu jammonta għal mhux iktar minn tlieta u għoxrin elf, erba' mija ħamsa u sittin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€23,465.72).

»Milli jista' jifhem l-esponent l-ewwel qorti użat il-parametri ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u> (Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem, deċiża 25 ta' Marzu 2021) sabiex waslet għall-kumpens fil-każ *de quo*. L-esponent iħoss illi fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ l-ewwel qorti ma kellhiex tkun marbuta ma' dak it-tagħlim biss, iżda kellha ukoll tidħol fil-fattispeċje tal-każ. Din il-qorti fis-sentenza <u>Bonnici Peter *et v.* l-Avukat tal-Istat *et*</u> osservat illi t-tagħlim ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u> huwa biss indikattiv u m'għandux jorbot lill-qrati:

> »"23. Madankollu din il-qorti tinsab rinfaċċjata b'ċertu ċirkostanzi speċjali li a konsegwenza tagħhom din il-qorti, kif anke prevediet fil-każ suċċitat <u>Joseph Cremona *v.* l-Avukat tal-Istat</u>, ser titbiegħed milli żżomm uniformità assoluta mad-deċiżjonijiet passati.
>
> »"24. Din il-qorti tesprimi illi hija ben konxja li l-uniformità f'deċiż-jonijiet mogħtija għall-kawżi b'fattispeċie simili tipprovdi gwida ċara u tiżgura li sitwazzjonijiet simili li jitressqu quddiem il-qrati tagħna b'mod indipendenti minn xulxin jiġu konklużi b'mod ukoll simili għall-xulxin.
>
> »"25. Madanakollu ma nistgħux ninħbew wara dik imsejħa 'każistika assodata' sabiex dak li mhux ġust jitħalla għaddej. Fl-aħħar mill-aħħar, il-kunċett ta' *stare decisis* ma japplikax fis-sistema legali nostrana u l-każistika preċedenti tal-qrati tagħna hija biss għodda, li għalkemm għanda kwalità persważiva li tiżgura ċertezza legali, ma torbotx idejn il-qorti."

»Bit-tagħlim fuq ċitat u fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ ġaladarba l-manutenzjoni tal-fond baqgħet f'idejn l-intimati Borg, l-esponent iħoss u jemmen illi hemm lok għal tnaqqis ulterjuri *stante* illi l-komputazzjoni ta' <u>Cauchi *v.* Malta</u> ma tikkunsidrax ix-xogħlijiet li jsir fuq il-fond partikolari. Mir-rapport tal-Perit Elena Borg Costanzi jidher illi l-fond m'huwiex fi stat ħażin u dan huwa kollu mertu tal-ispejjeż li għamlu fuq il-fond l-intimati Borg tul l-okkupazzjoni tagħhom. Għaldaqstant fl-umli fehma tal-esponent f'dan il-każ hemm lok għal tnaqqis ulterjuri tal-kumpens pekunjarju.

»13. Għaldaqstant dan l-aggravju għandu mis-sewwa u għalhekk għandu jiġi akkolt fis-sens illi l-kumpens pekunjarju likwidat f'dan il-każ għandu jkun mhux iktar minn tlieta u għoxrin elf, erba' mija ħamsa u sittin euro u tnejn u sebgħin ċenteżmu (€23,465.72).«

11. Kif sewwa osservat l-ewwel qorti, id-*dies ad quem* għall-għanijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji għandu jitqies fil-kuntest illi l-ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-atturi seħħ bid-disposizzjonijiet tal-art. 5 tal-Kap. 158 għax il-fond huwa dekontrollat.

12. Kif oriġinalment promulgat bl-art. 4 tal-Att XXVII tal-2018, l-art. 12B tal-Kap. 158 kien japplika "meta persuna tkun qed tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi". Kien biss wara li ġie sostitwit bl-art. 21 tal-Att XXIV tal-2021 illi r-rimedju *inter alia* ta' żieda fil-kera ngħata wkoll "meta persuna tkun qiegħda tokkupa dar ta' abitazzjoni taħt titolu ta' kera, li seta' wkoll ġie stabblit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi, u li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju 1995 permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizz-jonijiet ta' din l-Ordinanza".

13. Peress li t-titolu ta' kera tal-konvenuti Borg ma kienx "stabbilit abbażi ta' titolu preċedenti ta' enfitewsi jew subenfitewsi" iżda kien stabbilit "permezz tal-applikazzjoni tad-dispożizzjonijiet ta' din l-Ordinanza", ir-rimedju lill-atturi ingħata biss wara d-dħul fis-seħħ tal-Att XXIV tal-2021.

14. Qalet sew għalhekk l-ewwel qorti illi d-*dies ad quem* huwa meta daħal fis-seħħ l-Att XXIV tal-2021. L-ewwel parti tal-aggravju għalhekk ma tistax tintlaqa'.

15. It-tieni parti tal-aggravju trid illi jitqies il-fatt illi l-valur tal-fond hu dak li hu wkoll minħabba xogħlijiet ta' manutenzjoni magħmula mill-konvenuti Borg, u għalhekk għandu jsir tnaqqis ulterjuri fil-kumpens.

16. L-Avukat tal-Istat iżda ma jgħidx sewwasew x'kienu dawn ix-xogħlijiet, meta saru u x'intefaq. It-tagħrif li hemm fl-atti hu dak li joħroġ mir-rapport tal-perit ġudizzjarju li jgħid hekk:

> »Il-fond in kwistjoni huwa kollu mibni fuq ħitan tal-ġebel b'soqfa tal-konkos. Hemm bżonn ta' manutenzjoni mal-faċċata u mal-aperturi kollha tal-fond in kwistjoni.
>
> »Il-madum tal-art huwa tal-mosajk fil-maġġorparti tal-fond. Il-finituri tal-kumplament tal-post jikkonsisti minn madum taċ-ċeramika fil-kċina u l-kmamar tal-banju. Dawn huma fi stat tajjeb.«

17. Ma jidhirx għalhekk illi l-inkwilini għamlu aktar minn manutenzjoni ordinarja fuq in-naħa ta' ġewwa biss tal-fond, kif wara kollox kien id-dmir tagħhom li jagħmlu. Ma jidhirx għalhekk illi s-sidien ħadu xi vantaġġ jew li żdied b'xi mod apprezzabbli l-valur tal-fond minħabba f'dak li għamlu l-inkwilini li forsi kien iwassal biex b'xi mod jitnaqqas il-kumpens bi tpaċija ma' dak il-vantaġġ[2].

18. Lanqas din il-parti tal-aggravju, għalhekk, ma tista' tintlaqa'.

19. It-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat bħala danni non-patrimonjali, u li ġie mfisser hekk:

> »L-esponent ħass ruħu aggravat mill-mod kif l-ewwel qorti illikwidat il-kumpens non-pekunjarju f'dan il-każ. … … …
>
> »L-esponent josserva illi l-ewwel qorti ma mmotivatx id-deċiżjoni tagħha sabiex tillikwida l-kumpens non-pekunjarju. Tant hu hekk, illi l-ewwel qorti lanqas biss tat komputazzjoni ta kif waslet għall-ammont ta' għaxart elef euro (€10,000).
>
> »L-esponent jissottometti illi f'każ li l-ewwel qorti illikwidat il-kumpens mill-mument li r-rikorrenti kellhom il-fond f'idejhom *stante* illi d-danni morali ma jintirtux, il-perijodu tal-kumpens non-pekunjarju kien ikkalkulat mill-2004 sal-2021. Għaldaqstant l-ewwel qorti ikkalkulat il-kumpens fl-ammont ta' ħames mija, tmienja u tmenin euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€588.24) fis-sena. Fil-każ li l-ewwel qorti injorat il-

---

2 Ara *e.g.* Anna Gafà *v.* Avukat tal-Istat *et* (Kost. 18 ta' Marzu 2024; rik. nru 118/2022); Raymond Miller *et v.* Awtorità tad-Djar *et* (Kost. 13 ta' Mejju 2024; rik. nru 1972021).

fatt illi d-danni morali ma jintirtux, u kkalkulat il-kumpens pekunjarju għal perjodu bejn l-1987 u l-2021, l-esponent jissottometti illi l-kumpens pekunjarju kien ikkalkulat fl-ammont ta' mitejn, erbgħa u disgħin euro u tnax-il ċenteżmu (€294.12) fis-sena.

»Jekk din il-qorti tara illi l-ewwel aggravju tal-esponent għandu mis-sewwa l-esponent umilment jissottometti illi huwa loġiku illi l-kumpens non-pekunjarju għandu jonqos ukoll *stante* illi l-perijodu tal-leżjoni ħa jonqos minn perjodu ta' sbatax-il (17) sena jew perjodu ta' wieħed u tletin (31) sena għal wieħed ta' erbatax-il (14) sena (mill-2004 – 2018). Jekk għas-saħħa tal-argument wieħed kellu juża r-riga tal-ewwel qorti wieħed jasal għall-ammont ta' tmint elef, mitejn u ħamsa u tletin euro u tletin ċenteżmu (€8,235.30) jew għall-ammont ta' erbat elef mija u sbatax-il eruro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€4,117.65).

»L-esponent iħoss mill-fattispeċje ta' dan il-każ illi s-somma aħħarija u *cioè* dik ta' erbat elef mija u sbatax-il euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€4,117.65) hija iktar ekwa u ġusta.

»Fir-rigward tal-ammont ta' ħames mija, tmienja u tmenin euro u erbgħa u għoxrin ċenteżmu (€588.24) fis-sena din il-qorti għamlitha ċara li l-kalkolu simili ta' ħames mitt euro fis-sena għal kull sena ta' leżjoni, m'għandu ebda bażi:

> »"32. Dwar il-kumpens non-pekunarju, il-qorti tibda billi tirrileva li huwa żbaljat l-argument tal-attriċi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens non-pekunarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li tkun damet għaddejja l-leżjoni. Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ."[3]

»L-esponent jifhem li mis-sentenza ċitata ta' dina l-qorti għandu jiġi mifhum illi s-suġġettività fil-kalkolu tad-danni morali jista' jwassal sabiex qorti tasal għal ammont li jiżboq il-ħames mitt euro fis-sena jekk verament ikun hemm prova kbira ta' tbatija morali.

»Fir-rigward tal-passività' tar-rikorrenti, l-ewwel qorti ma għamlet l-ebda eżami jew wisq inqas tnaqqis. L-esponent jagħmel referenza għas-sentenza deċiża fit-30 ta' Marzu 2022 minn dina l-qorti fl-ismijiet <u>Carmelina Bugeja *v.* Nazzareno Spiteri *et*</u> (91/19) fejn dina l-qorti qieset:

> »"20. Il-qorti taqbel ukoll mal-Avukat tal-Istat li l-kumpens non-pekunarju likwidat mill-ewwel qorti huwa eċċessiv. Huwa minnu li m'hemmx lok għal tnaqqis fil-kumpens pekunarju minħabba l-passività tas-sid ġaladarba l-azzjoni ma tkunx ġiet preskritta u allura d-dritt ta' azzjoni jkun għadu sħiħ u mhux mittiefes. Dan ma jgħoddx ukoll però għal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunarju, l-għan ta' liema huwa li jikkumpens lis-sid għat-tbatija morali li jkun sofra matul iż-żmien relevanti. L-ewwelnett għaliex il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. *Inoltre* l-individwu għandu obbligu legali li kemm jista' jkun

---

3 <u>*B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u> (Kost. 12 ta' Lulju 2023, rik. nru 23/2020)

> inaqqas id-dannu soffert minnu, ħaġa li s-sid ċertament m'għamilx. Fid-dawl ta' dan il-qrti tqis għalhekk li l-kumpens non-pekunarju dovut lill-attriċi għandu jkun fis-somma ta' €5,000 u mhux €16,000 kif likwidat mill-ewwel Qorti.";

»L-istess ġie kkunsidrat fis-sentenza fl-ismijiet <u>Josephine Mifsud Saydon *v.* Avukat tal-Istat *et*</u> (rik. nru 5/20) deċiża fit-30 ta' Marzu 2022;

> »23. Fiċ-ċirkostanzi partikolari ta' dan il-każ, jidher ċar illi r-rikorrenti appellati kienu passivi f'dan il-każ. Ma nġabet ebda prova ta' xi sofferenza li għaddew minna r-rikorrenti, jidher illi mill-2004 sal-lum huma ma għamlu xejn sabiex jawmentaw il-kera jew jiġi rritornat il-fond. Tant hu hekk illi fl-*affidavit* ta' David Attard u Samuel Attard jidher illi ż-żewġ rikorrenti appellati qatt ma provaw jifhmu s-sitwazzjoni x'inhi qabel ma intavolaw dawn il-proċeduri kostituzzjonali. Jirriżulta għalhekk illi f'dan il-kuntest is-sidien kienu passivi u għaldaqstant il-kumpens non-pekunjarju għandu jkun rivedut għal somma ta' mhux iktar minn erbat elef mija u sbatax-il euro u ħamsa u sittin ċenteżmu (€4,117.65).«

20. L-atturi wieġbu hekk:

»It-tieni aggravju tal-appellanti Avukat tal-Istat huwa li l-kumpens non-pekunjarju huwa wieħed eċċessiv. L-appellanti jsostni illi l-ewwel qorti fid-deċiżjoni tagħha la immotivat u lanqas għamlet komputazzjoni ta' kif wasslet għaċ-ċifra sabiex illikwidat il-kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef euro (€10,000). Hawnhekk qegħdin nitkellmu fuq danni morali jew, kif ta' spiss jiġu riferuti, kumpens non-pekunjarju … … … il-qorti sabiex tillikwida dawn id-danni tagħmel analiżi tal-fattispeċje tal-każ u ma hijiex tenuta kont illi fis-sentenza tagħha tagħmel komputazzjoni jew timmotiva l-għoti tal-kumpens non-pekunjarju.

»Huwa konsolidat fil-ġurisprudenza nostrana illi l-likwidazzjoni ta' danni f'xenarju kostituzzjonali u konvenzjonali huwa differenti minn dak ta' danni ċivili fi proċedimenti normali. Dan għaliex il-likwidazzjoni ta' kumpens pekunjarju u non-pekunjarju huma strettament relatati ma' vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali ta' persuna. Għal dak li għandu x'jaqsam mal-*quantum* tad-danni mogħtija fi proċeduri kostituzzjonali u konvenzjonali, il-qorti trid tgħaddi sabiex tagħmel assessar speċifiku ta' kull każ miġjub quddiemha u b'hekk timxi *on a case by case basis.* B'hekk il-*quantum* tal-kumpens non-pekunjarju huwa ppernjat fuq analiżi soġġettiva illi tagħmel il-qorti fejn hija tillikwida u tiffissa kumpens *arbitrio bono viri*.

»Ta' min jiġi osservat illi t-tieni aggravju tal-Avukat tal-Istat huwa msejjes fuq ħafna spekulazzjonijiet u kalkoli matematiċi ta' kif l-ewwel qorti jista' jkun waslet għaċ-ċifra ta' għaxart elef (€10,000) billi jissoleva wkoll u jdaħħal dubbju, li ma fih ebda bażi, li l-ewwel qorti setgħet injorat illi d-danni morali ma jintirtux. Dan l-atteġġjament tal-appellanti mhux biss huwa spekulattiv *stante* li fl-ebda mument tas-sentenza l-ewwel qorti ma rabtet l-għoti tal-kumpens non-pekunjarju ma' żmien jew perijodu speċifiku, iżda huwa wkoll indirizzat sabiex jimmina l-analiżi li tkun għamlet il-qorti tal-kawża miġjuba quddiemha u

konsegwentament jimmina l-eżerċizzju profond u soġġettiv li tkun għamlet il-qorti u dan mingħajr ma għandu bażi li jagħmel dan!

»L-appellanti jagħmel ukoll referenza għal kalkolu ta' ħames mitt euro (€500) fis-sena għal kull sena ta' leżjoni li ċertu qrati addottaw sabiex jikkalkolaw il-kumpens non-pekunjarju. L-appellati jirrilevaw illi tali referenza da parti tal-Avukat tal-Istat mhijiex rilevanti għall-kawża in deżamina *stante* illi l-ewwel qorti fl-ebda mument ma għamlet jew abbraċċat din it-teżi u adottata għal din il-kawża. *Inoltre*, l-appellanti fir-rikors tal-appell tiegħu jagħmel referenza għas-sentenza fl-ismijiet *B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v.* L-Avukat tal-Istat *et* deċiża fit-12 ta' Lulju 2023 fejn din il-qorti korrettament saħqet il-punt illi l-kalkolu u l-għoti tal-kumpens non-pekunjarju jsir mill-qorti permezz ta' analiżi soġġettiva illi l-istess qorti hija kjamata li tagħmel tal-każ li jitressaq quddiemha: "Il-kumpens non-pekunarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni li tkun ġiet konstatata mill-qorti, u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tid-dependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ". Kontrarjament għal dak mifhum mill-appellanti u kontrarjament għall-interpretazzjoni li l-appellanti għamel ta' din il-kawża minnu hawn *supra* ċitata, fl-ebda mument fis-sentenza tagħha din li-qorti ma ekwiparat kalkolu ta' 'l fuq minn ħames mitt euro *qua* danni morali bħala riflessjoni u prova kbira ta' tbatija morali. Fl-ebda mument ma' dina l-qorti esprimiet jew iffissat dan it-tip ta' kalkolu. Din hija fil-fehma tal-esponenti appellati interpretazzjoni erronea tal-istess appellanti Avukat tal-Istat.

»Ta' min jiġi rilevat u sottolineat illi hawnhekk *si tratta* ta' kawża fejn il-kirja kienet ġiet mogħtija lill-inkwilini Borg mill-predeċessuri fit-titolu tal-esponenti appellati u *cioè* mill-ġenituri tal-istess appellati, preċiżament minn missier l-esponenti u dan versu kirja irriżorja ta' mitejn u tletin euro u sittin ċenteżmu (€230.60), u *cioè* disgħa u disgħin lira Maltin (Lm99) fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Din il-kirja ilha għaddejja għal numru kbir ta' snin, senjatament għal aktar minn 37 sena!

»*Di più* ta' min wieħed josserva li hawnhekk qegħdin nitkellmu fuq kirja protetta ai termini tal-artikolu 5 tal-Kap. 158 tal-Liġijiet ta' Malta fejn l-iskop aħħari ta' dan l-istess artikolu kien proprju sabiex dawk il-proprjetajiet li jkunu ġew reġistrati *ai termini* tal-artikolu 3 tal-istess liġi ma jkunux milquta mid-disposizzjonijiet tal-Ordinanzi dwar il-Kera u *quindi si trattava* ta' inċentiv għas-sidien illi jirreġistraw il-proprjetà tagħhom bħala waħda dekontrollata. Fond hekk dekontrollat ma kienx ikun soġġett għal rekwiżizzjoni da parti tal-Gvern tal-ġurnata bis-saħħa ta' dak ipprovdut fil-*Housing Act* (Kap. 125) sabiex jingħata b'titolu ta' kera lill-persuni li kellhom bżonn akkomodazzjoni soċjali, liema kera kienet dak iż-żmien ikkalkolata abbażi ta' rati stabbiliti fil-4 t'Awwissu 1914, kif stabbilit fl-Ordinanza li Trażżan il-Kera fuq id-Djar (Kap. 116) u l-Ordinanza għat-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini (Kap. 69). B'hekk il-vantaġġ ta' tali reġistrazzjoni *ai termini* tal-artikolu 3 tal-Kap. 158 kien proprju illi l-fond ma kienx jibqa' suġġett għall-possibli rekwiżizzjoni u *fair rent*. Fis-sena 1979 il-Parlament Malti għadda liġi li daħħlet biddliet fl-Ordinanza tal-1959 li Tneħħi l-Kontroll tad-Djar – fosthom l-emenda li nsibu fl-artikolu 5. B'konsegwenza ta' hekk seħħ l-indħil min-naħa tal-istat fejn is-sid ta' fond dekontrollat, li suppost kellu l-benefiċċji elenkati hawn fuq, ġie prekluż milli jirrifjuta li jġedded il-kirja, ġie prekluż milli

jimponi kundizzjonijiet ġodda u ġie prekluż milli jgħolli l-kera (ħlief f'ċirkostanzi msemmija fl-istess liġi). … … …

»L-istat b'mod arbitrarju introduċa l-emendi fil-Kap. 158 u konsegwentement impona fuq ir-rikorrenti u fuq il-predeċessuri fit-titolu tagħhom piż sproporzjonat fejn ma kellhom ebda għażla ħlief li jaċċettawh u jottempraw ruħhom miegħu – liema piż ilu jinġarr mill-esponenti għal diversi snin fejn ġew aġevolati biss l-inkwilini! Dan kollu ikkrea fuq l-esponenti appellati tbatija morali. Tbatija morali li ilha għaddejja snin u li għalhekk timmerita pjenament l-kumpens non-pekunjarju ffissat mill-ewwel qorti.

»Addirittura għandu jiġi sottolineat illi l-element ta' tbatija morali tas-sidien ta' proprjetajiet soġġetti għall-kirja protetta taħt l-artikolu 5 tal-Kap. 158, kif inhu dan il-każ, huwa ħafna akbar *stante* illi *in primis* ir-reġistrazzjoni tal-fond bħala wieħed dekontrollat kien appuntu sabiex il-fond ma kienx ikun soġġett għal rekwiżizzjoni u għal-liġi tal-*fair rent*. B'hekk dawn is-sidien bħal l-appellati u l-aventi kawża [*recte*, l-awturi] tagħhom kien ingħatalhom serħan tal-moħħ u *legitimate expectation* illi l-proprjetà tagħhom kienet ser tkun libera mill-morsa tad-disposizzjonijiet leġislattivi ta' dak iż-żmien. Serħan tal-moħħ li sfortunatament telaq għal kollox bl-introduzzjoni tal-Att XXIII tal-1979. Tenut kont anke dan biss huwa biżżejjed biex l-appellati jingħataw l-kumpens non-pekunjarju xieraq mogħti mill-ewwel qorti.

»*In oltre*, l-appellati jagħmlu referenza għall-*affidavit* tar-rikorrenti Samuel Attard (mhux ikkontestat *stante* li ma sarlu ebda kontro-eżami) fejn fih jispjega b'mod ċar illi huwa xtaq illi jmur jabita fil-fond mertu tal-kawża billi kien iż-żmien li fih kien qed ifittex abitazzjoni *stante* illi kien ser jiżżewweġ. Iżda minħabba li l-fond kien mikri lill-inkwilini Borg u minħabba l-fatt li l-fond kien milqut b'kirja protetta u b'hekk kellha bilfors tiġġedded huwa kellhu jsib post alternattiv fejn imur jabita. … … …

»… … …

»B'hekk l-argument tal-appellanti li ma ġiet provata ebda sofferenza u l-argument tiegħu rigward il-passività la huwa ġust u lanqas huwa korrett. Fuq il-kwistjoni tal-passività ta' min wieħed jirrileva illi, fuq domanti tal-Avukat tal-Istat stess in kontro-eżami, ir-rikorrenti David Attard spjega bl-aktar mod limpidu u ċar illi ommhom kienet ħadet passi legali versu l-inkwilini.

»Dan kollu delineat hawn fuq juri bl-aktar mod sħiħ illi l-ewwel qorti kienet korretta meta ffissat il-kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' għaxart elef euro u għalhekk din il-qorti għandha tirrespinġi wkoll dan l-aggravju u tikkonferma l-likwidazzjoni li saret mill-ewwel qorti.«

21. L-atturi igħidu illi l-eżerċizzju li għamlet l-ewwel qorti kien "eżerċizzju profond u soġġettiv". Ċertament kien soġġettiv iżda kienx ukoll "profond" ma nistgħux ngħidu għax huwa minnu wkoll dak li jgħid l-Avukat tal-Istat illi l-ewwel qorti ma tat ebda motivazzjoni għala waslet għaċ-ċifra ta' għaxart elef euro (€10,000).

22. Huwa minnu illi l-kriterju għal-likwidazzjoni tad-danni non-patrimonjali huwa bilfors xi ftit jew wisq soġġettiv; dan ma jfissirx iżda li għandu jkun arbitrarju. Meta tqis illi d-danni non-patrimonjali ma jintirtux u li l-atturi saru sidien il-kera fit-12 ta' Jannar 2004 (meta mietet ommhom u ntemm id-dritt ta' użufrutt li kellha fuq il-fond) u għalhekk il-perjodu relevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens non-patrimonjali huwa mit-12 ta' Jannar 2004 sal-aħħar ta' Mejju 2021 – madwar sbatax-il sena u nofs – u tqis ukoll illi ma jidhirx illi l-atturi fetħu proċeduri quddiem il-Bord li Jirregola l-Kera sabiex jijnqdew bir-rimedji ġodda li llum tagħtihom il-liġi biex jiżdied il-kera, u għalhekk ma jidhirx li ġarrbu xi tbatija fiżika jew mentali li ġegħlithom ifittxu li jfiequ minnha kemm jista' jkun malajr billi jdaħħlu kera aktar, il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta' ħamest elef euro (€5,000) bħala danni non-patrimonjali huwa tajjeb u biżżejjed fiċ-ċirkostanzi tal-każ.

23. Id-danni non-patrimonjali ta' għaxart elef euro (€10,000) likwidati mill-ewwel qorti għalhekk sejrin jitnaqqsu għal ħamest elef euro (€5,000), u d-danni patrimonjali u non-patrimonjali b'kollox jiġu jiġu sebgħa u erbgħin elf, tliet mija u sittin euro u tletin ċenteżmu (€47,360.30).

24. Il-qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn illikwidat idanni non-patrimonali ta' għaxart elef euro (€10,000) u minflok tillikwidahom fl-ammont ta' ħamest elef euro (€5,000); tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

25. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata. Dawk tal-appell jinqasmu bin-nofs bejn l-atturi u l-Avukat tal-Istat b'dan iżda illi l-

ispejjeż tal-konvenuti Borg iħallashom l-Avukat tal-Istat billi ma kienx hemm raġuni għala l-appell kellu jsir ukoll kontra l-konvenuti Borg.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da