QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI
ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL
ONOR. IMĦALLEF CHRISTIAN FALZON SCERRI

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

Numru 1

Rikors numru 58/23/1 ISB

Philip Caruana u Catherine Caruana

v.

Av. Dottor Evelyn Caruana Demajo u l-Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

1. Din hija sentenza dwar appell imressaq mill-atturi Philip u Catherine Caruana kontra sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-2 ta' Diċembru, 2024, li permezz tagħha din laqgħet it-talbiet tagħhom billi ddikjarat li huma ġarrbu ksur tad-dritt fundamentali tagħhom, kif imħares bl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel**

Protokoll tal-Konvenzjoni dwar il-Protezzjoni tad-Drittjiet tal-Bniedem u l-Libertajiet Fondamentali u b'hekk ordnat lill-Avukat tal-Istat iħallashom kumpens fl-ammont totali ta' €16,845, li huwa magħmul mis-somma ta' €11,845 bħala danni pekunjarji u mis-somma ta' €5,000 bħala danni mhux pekunjarji.

Daħla

2. B'rikors imressaq fit-8 ta' Frar, 2023, l-atturi Caruana fissru li huma sidien tal-post bin-numru 21, fi Triq Sant'Antnin, f'Ħaż-Żebbuġ, li huma kienu xtraw flimkien ma' ħuthom b'kuntratt tad-29 ta' Frar, 1968 u li aktar tard kien ġie assenjat lilhom b'kuntratt ta' qasma magħmul fid-19 ta' April, 2022. Tennew li dan il-post, li ilu mikri lill-Avukata Evelyn Caruana Demajo sa mis-sena 1988, u li llum iġib kera ta' madwar €1,500 fis-sena, jinsab regolat bid-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** u tal-**Att X tal-2009**.

3. Ilmentaw li minħabba dawn il-liġijiet huma jridu joqogħdu għal kirja mġiegħla, mingħajr dritt li jieħdu lura l-post inkwistjoni għall-użu tagħhom u mingħajr lanqas jirċievu mill-użu tiegħu, dħul jew kumpens xieraq meta wieħed iqis kemm jiswa dan il-post fuq is-suq u kemm kien jiswa l-valur li bih seta' jinkera li kieku ma kienx imħares b'dawn il-liġijiet.

4. Billi fil-fehma tagħhom, dan il-kontroll li joħroġ mil-liġi jikser il-jedd tagħhom li jgawdu ħwejjiġhom skont l-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**, huma talbu lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

*«I. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mil-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);*

*II. Konsegwentement **Tiddikjara u Tiddeċiedi** illi l-lokazzjoni viġenti tal-fond **21, First Floor, St Anthony Street, Ħaż-Żebbuġ**, a favur tal-intimata Avukat Caruana Demajo, u l-provvedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u/jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti għar-rigward tal-proprjetà de quo;*

*III. Konsegwentement **tagħti dawk l-ordnijiet, toħroġ dawk l-atti, u tagħti dawk id-direttivi** li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skont il-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, inter alia billi tiddikjara u tiddeċiedi illi r-rikorrenti ma hix obbligata ġġedded l-kirja tal-fond 21, First Floor, St Anthony Street, Ħaż-Żebbuġ, lill-intimata Avukat Caruana Demajo u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti huma intitolati jirriprendu l-pussess sħiħ tal-istess fond;*

*IV. Konsegwentement **tordna** l-iżgumbrament fi żmien qasir u perentorju tal-Avukat Caruana Demajo mill-fond **21, First Floor, St Anthony Street, Ħaż-Żebbuġ**, oltre rimedji oħra li din l-Onorabbli Qorti jidhrulha xierqa sabiex tassigura illi r-rikorrenti tiġi rrintegrata fil-pussess sħiħ u godiment reali ta' ħwejjiġha;*

*V. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati fejn inter alia ma ġiex kkreat bilanċ ġust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet oħra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjetà inkwistjoni;*

*VI. **Tillikwida** l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-liġi;*

*VII. **Tikkundanna** lill-Avukat tal-Istat jħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tal-preżentata tal-kawża odjerna sad-data tal-effettiv pagament.»*

5. L-Avukat tal-Istat wieġeb għal dan ir-rikors fis-16 ta' April, 2023, u ressaq dawn l-eċċezzjonijiet:

«1. ILLI, preliminarjament, ir-rikorrenti għandhom iġibu prova sodisfaċenti (1) tat-titolu tagħhom għall-proprjetà mertu tal-kawża; (2) tal-kirja illi qed jilmentaw minnha; u (3) li tali kirja hija attwalment soġġetta għad-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta;

2. ILLI fil-mertu, in suċċint, il-lanjanza tar-rikorrenti hija fis-sens li t-tħaddim tal-liġijiet tal-kera, partikolarment dawk ikkontemplati fil-Kap 69 tal-Ligijiet ta' Malta, qiegħed jilledi d-drittijiet fundamentali tagħhom għat-tgawdija tal-proprjetà inkwistjoni kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

3. ILLI fil-mertu, it-talbiet tar-rikorrenti għandhom jiġu miċħuda in toto peress li huma infondati fil-fatt u fid-dritt u dan għar-raġunijiet segwenti li qed jiġu hawn elenkati mingħajr preġudizzju għal xulxin:

4. ILLI l-esponent jirrileva li skont it-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea, l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skont l-interess ġenerali. Anki skont il-ġurisprudenza kostanti tal-Qorti ta' Strasburgu, l-Istat igawdi diskrezzjoni wiesgħa sabiex jidentifika x'inhu meħtieġ fl-interess ġenerali u x'miżuri għandhom jittieħdu sabiex jiġu ndirizzati dawk il-ħtiġijiet soċjali. Tali diskrezzjoni tal-leġislatur m'għandhiex titbiddel sakemm din ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli – li żgur mhux il-każ;

5. ILLI fil-każ preżenti, l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjetà mikrija mir-rikorrenti jaqa' fl-ambitu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għaliex it-tiġdid tal-kirja u l-kontroll tal-valur tal-kera għal skopijiet kummerċjali huwa legali peress li joħroġ mil-liġi stess;

6. ILLI l-iskop tal-liġi li qed jilmentaw minnha r-rikorrenti huwa sabiex jiġu protetti fondi kummerċjali. Tali protezzjoni tippreżerva l-vijabbiltà ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja l-konsumatur u tipprovdi stabbilità fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-intrapriżi. B'hekk dawn l-artikoli żgur li ma jistgħux jiġu kklassifikati bħala mhux leġittimi jew mhux fl-interess ġenerali u l-esponent jara li dawn l-artikoli assolutament m'għandhomx jitqiesu li jmorru kontra d-drittijiet fundamentali tal-bniedem;

7. ILLI għal dak li għandu x'jaqsam mal-allegat sproporzjon fil-kera, l-

artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta jipprovdi li l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar 2010 għandha tiżdied bil-ħmistax fil-mija (15%) kull sena, u mill-1 ta' Jannar 2014 għandha tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena u din iż-żieda hija altru milli negliġibbli. Tajjeb li jingħad ukoll li skont l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta, il-kirja msemmija ser tibqa' tiġi protetta sal-2028 jiġifieri ma fadalx wisq u barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja jieħu ħsiebha l-inkwilin u mhux ir-rikorrenti. Dan jimplika allura li l-ilment tar-rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalità mhux ġustifikat u għandu jiġi miċħud għaliex ma jirriżulta l-ebda ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea;

8. ILLI anke jekk ir-rikorrenti qed isostnu li qed iġorru piż sproporzjonat minħabba li l-ammont ta' kera li qed jirċievu bħalissa, dan ma jistax jiġi imsewwi b'dikjarazzjoni li l-liġi hija nulla jew bl-iżgumbrament tal-konvenuta. Dan qed jingħad għaliex wieħed ma jistax fl-istess nifs jagħraf l-iskop, il-ħtieġa u l-leġittimità tal-miżura msemmija fil-liġi biex imbagħad jinnewtralizzaha billi jagħmilha inapplikabbli b'ordni ta' żgumbrament;

Salv eċċezzjonijiet ulterjuri.»

6. Imbagħad, fit-13 ta' April, 2023 wieġbet għar-rikors tal-atturi l-Avukata Evelyn Caruana Demajo, fejn qalet hekk:

«1. Hija tokkupa l-fond mikri lilha bis-saħħa ta' liġi, u ma tweġibx għall-għemil jew nuqqasijiet tal-leġislatur;

2. Il-fond kien mikri liberament mis-sid lill-esponenti, fi żmien meta d-dispożizzjonijiet tal-liġi dwar rilokazzjoni ta' fondi urbani diġà kienet fis-seħħ, u għalhekk is-sid liberament u konxjament daħal f'kirja soġġetta għal dik il-liġi;

3. Is-sid aċċetta l-kera bla riżerva;

4. F'kull każ l-esponenti għarrfet lill-attur illi ma għadx għandha interess fil-fond u ma hijiex sejra ġġedded il-kiri wara li tintemm l-iskadenza korrenti, u għalhekk ma hemm ebda interess ġuridiku biex din il-kawża titmexxa kontra tagħha;

5. Għaldaqstant f'kull każ l-esponenti ma għandhiex teħel spejjeż.»

7. Aktar tard, b'sentenza tat-2 ta' Diċembru, 2024, l-Ewwel Qorti ddeċidiet ir-rikors tal-atturi Caruana b'dan il-mod:

*«1. **Tiddikjara u tiddeċiedi** li l-fatti suesposti jagħtu lok u jikkostitwixxu ksur tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-*

Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali inkorporata fil-Liġijiet ta' Malta bis-saħħa tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

*2. **Tiddikjara u tiddeċiedi** illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u ċjoè danni pekunarji u non-pekunarji sofferti mir-rikorrenti.*

*3. **Tillikwida** d-danni pekunarji fis-somma ta' **ħdax-il elf, tmien mija u ħamsa u erbgħin ewro (€11,845)** u d-danni non-pekunarji fis-somma ta' **ħamest elef ewro (€5,000)**.*

*4. **Tikkundanna** lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti s-somma komplessiva ta' **sittax-il elf, tmien mija u ħamsa u erbgħin ewro (€16,845)** rappreżentanti danni pekunarji u non-pekunarji kif deċiż hawn fuq.*

***L-ispejjeż** għandhom jiġu sopportati mill-intimat Avukat tal-Istat.»*

8. Ir-raġunijiet li wasslu lill-Ewwel Qorti biex tiddeċiedi hekk kienu dawn:

*«**Ikkunsidrat:***

*Illi mill-provi prodotti, jirriżultaw is-segwenti **fatti**:*

*Illi fl-affidavit tiegħu, Philip Caruana jgħid li huwa flimkien ma' ħutu kienu akkwistaw il-fond mertu ta' din il-vertenza u ċjoè l-fond bin-**numru 21, First Floor, St. Anthony Street, Ħaż-Żebbuġ** permezz ta' kuntratt fl-atti tan-Nutar Dottor Giuseppe Sammut datat 29 ta' Frar 1968. Jispjega li permezz ta' kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Carmel Martinelli datat 19 ta' April 2022 il-fond ġie assenjat fl-interità tiegħu lilu.*

Jgħid li l-imsemmi fond kien ġie mikri lill-Avukat Evelyn Caruana Demajo versu l-kera ta' seba' mitt Ewro (€700) fis-sena fl-1988 u llum tħallas il-kera ta' elf u ħames mitt Ewro (€1,500) fis-sena, liema kirja kienu u għadhom obbligati jġeddu indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Isostni li l-awmenti fil-kera li tippermetti l-liġi huma miżeri meta kkomparati mal-prezz li kapaċi jġib il-fond kieku mikri fuq is-suq miftuħ u b'hekk m'hemm ebda bilanċ bejn id-drittijiet tas-sidien u dawk tal-inkwilini.

Jikkontendi li huma ġew spossessati mid-dritt tal-użu tal-propjetà mingħajr ma ngħataw kumpens xieraq għal dan u għalhekk kellhom jipproċedu b'din il-kawża.

*Fix-xhieda tagħha l-**Avukat Evelyn Caruana Demajo** tgħid li hi kienet tikri żewġ kmamar u kamra tal-banju fin-naħa ta' fuq tal-fond de quo mill-1 ta' Marzu 1988 u dana sabiex jintuża bħala uffiċċju. Tispjega li dak iż-żmien*

kienet tħallas il-kera ta' tliet mitt Lira Maltin (Lm300) fis-sena u mis-sena 2012 bdiet tħallas is-somma ta' tmien mitt ewro (€800) fis-sena, liema kera baqgħet l-istess sas-27 ta' Ġunju 2023, meta kkonsenjat iċ-ċwievet tal-fond lura. Tgħid li l-imsemmija kera kienet tħallasha lil Joseph Caruana, wieħed mir-rikorrenti.

Il-Qorti tosserva li x-xhud ippreżentat ukoll l-ittra li biha kkonsenjat iċ-ċwievet lura lis-sidien kif ukoll il-kotba tal-kera, li l-Qorti ħadet konjizzjoni tagħhom.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

*Illi l-**Perit Tekniku Nicholas Vella Gatt**, b'rapport maħluf fid-29 ta' Awwissu 2023 (fol 41 et seq), irrelata li l-valur tal-fond inkwistjoni fis-suq liberu kien ta' mitejn u erbat elef, seba' mija u ħamsin ewro (€204,750).*

Bħala valur lokatizju tal-fond, dan huwa indikat fir-rapport tiegħu kif mitlub, f'intervalli ta' ħames snin mis-sena 1988 sas-sena 2023, u jirriżulta illi l-kera ġusta a bażi tal-valur tal-proprjetà fuq is-suq kellha tkun:

1988 sa 1992 - €1,044 fis-sena - €5,220 ta' ħames snin

1993 sa 1997 - €1,824 fis-sena - €9,120 ta' ħames snin

1998 sa 2002 - €2,904 fis-sena - €14,520 ta' ħames snin

2003 sa 2007 - €3,780 fis-sena - €18,900 ta' ħames snin

2008 sa 2012 - €5,316 fis-sena - €26,580 ta' ħames snin

2013 sa 2017 - €5,532 fis-sena - €27,660 ta' ħames snin

2018 sa 2022 - €7,332 fis-sena - €36,660 ta' erba' snin

2023 - €8,835 fis-sena - €8,835 ta' sena

Għal total ta' kera komplessiva ta' mija u sebgħa u erbgħin elf, erba' mija u ħamsa u disgħin ewro (€147,495) mis-sena 1988 sal-aħħar tas-sena 2023, bħala introjtu ta' kera illi kien ikun ġust u ekwu skont il-valur tal-fond fis-suq liberu.

Il-Qorti ma tħossx illi hemm raġunijiet sabiex tvarja dak stabbilit mill-Perit Tekniku minnha mqabbad u sejra tagħmel tagħha l-konklużjonijiet tiegħu kif magħmula fir-rapport tiegħu.

Ikkunsidrat Ulterjorment:

*Illi mis-**sottomissjonijiet** magħmula mill-partijiet, il-Qorti tislet is-segwenti:*

***Ir-rikorrenti** fis-sottomissjonijiet tagħhom, jibdew billi jikkjarifikaw illi r-rikorrenti kienu sidien biss ta' kwart indiviż (1/4) mill-proprjetà meta din ġiet akkwistata fl-1968 u kien biss permezz tal-att ta' Diviżjoni tal-2022 li akkwistaw ir-rimanenti tliet kwarti indiviżi (3/4).*

In vista tal-każistika stabbilita f'dawn it-tip ta' każijiet illimita ruħu għal sottomissjonijiet dwar kumpens li għandhom jirċievu l-istess rikorrenti.

Jissottomettu li skont ir-relazzjoni tal-Perit Nicholas Vella Gatt, fuq is-suq miftuħ, ir-rikorrenti kellhom jirċievu kera ta' ċirka tnejn u ħamsin elf, tliet mija u ħamsa u tletin ewro (€52,335) mentri għall-istess perjodu (bejn l-1988 u l-2023) irċivew kera fl-ammont ta' għaxart elef, mija u erbgħa u erbgħin Ewro u sitt ċenteżmi (€10,144.06).

*B'referenza estensiva għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Cauchi v. Malta** deċiża fil-25 ta' Marzu 2021, li llum ġiet applikata kemm-il darba mill-Qrati nostrani, jgħid li l-ammont ta' kera mitluf għandu jitnaqqas bi tletin fil-mija (30%) u sussegwentament b'għoxrin fil-mija (20%).*

*Fir-rigward ta' danni non-pekunjarji jgħidu li din il-Qorti għandha tillikwida danni morali fl-ammont ta' ħames mitt Ewro (€500) għal kull sena ta' leżjoni u dana skont is-sentenza fl-ismijiet **Henry Deguara Caruana Gatto v. Avukat tal-Istat et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-23 ta' Novembru 2020.*

*B'referenza għad-deċiżjoni fl-ismijiet **Evelyn Montebello et v. Avukat Ġenerali et** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Lulju 2018 jgħidu li ż-żmien li jkun għadda sabiex wieħed jitlob rimedju quddiem din il-Qorti m'għandux ikollu mpatt fuq id-danni pekunjarji.*

*B'referenza għad-deċiżjonijiet fl-ismijiet **Radmilli v. Malta** u jissottomettu li m'għandhomx jiġu esklużi s-snin meta r-rikorrenti kienu sidien biss ta' parti mill-proprjetà.*

Ikkunsidrat Ulterjorment:

*Min-naħa tiegħu **l-Avukat tal-Istat**, jissottometti li fir-rigward tal-ewwel eċċezzjoni dwar it-titolu tar-rikorrenti u tal-prova tal-kirja, mill-provi prodotti huwa sodisfatt li sad-19 ta' April 2022 ir-rikorrenti kienu sidien ta' kwart (1/4) indiviż tal-proprjetà de quo u minn dik id-data 'l quddiem saru sidien tal-proprjetà fl-interità tagħha, kif ukoll li l-kirja kienet waħda regolata mill-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u b'hekk mhux qed jinsisti fuq l-istess eċċezzjoni.*

Illi għal dak li għandu x'jaqsam mal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, isostni li l-ġuriprudenza llum hija stabbilita dwar dan u għalhekk il-Qorti trid tindaga jekk inżammx proporzjon bejn id-drittijiet tas-sidien u l-inkwilini. Jissottometti li r-rikorrenti m'urewx b'mod sodisfaċenti li huma ġarrbu xi piż eċċessiv u sproporzjonat minħabba l-ammont ta' kera li kienu qed idaħħlu u t-tiġdid awtomatiku u dana stante li jrid jitqies is-

segwenti:

(i) Illi l-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll ma joffrix u lanqas ma jiggarantixxi kumpens sħiħ u meta hemm għanjiet leġittimi, il-kera ħa tkun ferm inqas.

(ii) Iridu jitqiesu ż-żidiet ta' ħmistax fil-mija (15%) kull sena mis-sena 2010 'l quddiem.

(iii) Illi l-protezzjoni ta' tali kirjiet ser tintemm fl-2028 u għalhekk inqas minn ħames snin oħra.

(iv) Illi l-kirja oriġinali kienet inqas minn dik li kien jiddetta s-suq u din kienet deċiżjoni tar-rikorrenti nfushom.

(v) Illi r-rikorrenti bejn l-1988 u l-2022 kellhom biss sehem ta' kwart (1/4) indiviż tal-proprjetà.

(vi) Illi l-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-inkwilin.

Rigward il-kumpens isostni li ladarba kienet l-għażla tar-rikorrenti nfushom li fil-bidu tal-kirja, u ċjoè fl-1988 jitolbu prezz ferm anqas minn dak tas-suq, mela allura kwalunkwe sproporzjon huwa imputabbli lilhom. Oltre minn hekk, miżura ta' din ix-xorta għandha tattira kumpens li jkun ferm inqas mill-prezz tas-suq.

Jissottometti li jekk kemm-il darba l-Qorti hija tal-fehma li għandu jkun hemm kumpens pekunjarju dan għandu jkun stabbilit a bażi tad-deċiżjoni fl-ismijiet ***Cauchi vs Malta*** *deċiża mill-Qorti Ewropea fil-25 ta' Marzu 2021. Isostni li m'għandux ikun hemm danni non-pekunjarji stante li r-rikorrenti ma wrewx li soffrew xi saram.*

Ikkunsidrat ulterjorment:

Illi stabbiliti l-fatti u magħrufa s-sottomissjonijiet tal-partijiet għalhekk, il-Qorti sejra issa tgħaddi sabiex teżamina u tiddeċiedi dwar l-eċċezzjonijiet preliminari mressqa mill-intimati fir-risposti tagħhom.

<u>Eċċezzjoni rigward il-prova tat-titolu u l-kirja</u>

L-intimat Avukat tal-Istat fl-ewwel eċċezzjoni tiegħu talab li tinġieb prova ta' titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetà inkwistjoni, kif ukoll li l-kirja hija verament regolata bil-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

Il-Qorti tosserva li fis-sottomissjonijiet tiegħu l-Avukat tal-Istat indika li l-eċċezzjoni ġiet sorvolata b'dan illi sad-19 ta' April 2022, ir-rikorrenti kellhom sehem ta' kwart (1/4) indiviż mill-proprjetà de quo sakemm akkwistawha fl-interità tagħha fl-imsemmija data.

Għalhekk il-Qorti mhux ser tieħu konjizzjoni ulterjuri ta' din l-eċċezzjoni.

Kunsiderazzjonijiet fil-mertu:

L-ewwel talba tar-rikorrenti hija sabiex din il-Qorti tiddikjara li l-fatti premessi jagħtu lok għal vjolazzjoni tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem, liema artikolu jipprovdi testwalment hekk:

> *«Kull persuna naturali jew persuna morali għandha d-dritt għat-tgawdija paċifika tal-possedimenti tagħha.*
>
> *Ħadd ma għandu jigi pprivat mill-possedimenti tiegħu ħlief fl-interess pubbliku u bla ħsara tal-kundizzjonijiet provduti bil-liġi u bil-prinċipji ġenerali tal-liġi internazzjonali.*
>
> *Iżda d-disposizzjonijiet ta' qabel ma għandhom b'ebda mod inaqqsu d-dritt ta' Stat li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhrulu xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà skond l-interess ġenerali jew biex jiżgura l-ħlas ta' taxxi jew kontribuzzjonijiet oħra jew pieni.»*

Dan l-Artikolu huwa artikolat fuq tliet prinċipji:

i) Kull persuna, sew dik naturali kif ukoll dik morali, għandha dritt għat-tgawdija tal-proprjetà b'mod paċifiku;

ii)Tnaqqis fit-tgawdija tal-proprjetà jista' jkun biss ġustifikat jekk jintwera li jkun sar fl-interess pubbliku. Dan mhuwiex dritt assolut u huwa soġġett għal kondizzjonijiet maħsuba fil-liġi u għall-prinċipji ta' dritt internazzjonali. Min ikun imċaħħad huwa ntitolat għal kumpens xieraq.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

iii) L-Istat għandu d-dritt li jgħaddi liġijiet sabiex b'mod xieraq jikkontrolla l-użu tal-ġid fil-interess pubbliku.

…

Il-Qorti tosserva li fis-sentenza ***Cassar v. Malta*** *deċiża fit-30 ta' Jannar 2018, il-Qorti Ewropea applikat dawn il-prinċipji għal-liġi li dwarha jilmentaw ir-rikorrenti, jew liġijiet simili, u l-applikazzjoni tagħhom fir-realtà tas-suq tal-lum.*

…

Huwa għalhekk ċar għal din il-Qorti li l-piż li kellhom iġorru r-rikorrenti kien spoporzjonat u eċċessiv u d-drittijiet kostituzzjonali u konvenzjonali tal-atturi sanċiti permezz tal-Artikolu wieħed tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea ġew ampjament leżi. Ir-rikorrenti kienu mċaħħda mit-tgawdija tal-proprjetà tagħhom bla ma ngħataw kumpens xieraq.

Għaldaqstant, l-ewwel talba tar-rikorrenti, fejn din tirrigwarda dikjarazzjoni li kien hemm vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali tagħhom, u partikolarment, kif stabbilit, tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, ser tiġi milqugħa.

RIMEDJI

Ir-rikorrenti talbu li jingħataw ir-rimedji kollha li din il-Qorti jidhrilha xierqa.

F'dan ir-rigward, il-Qorti tosserva li fil-mori tal-kawża, l-inkwilina vvakat il-proprjetà de quo u rritornat iċ-ċwievet tal-istess lir-rikorrenti. Għalhekk m'hemm l-ebda rimedju ieħor li din il-Qorti tista' tagħti f'dan ir-rigward.

<u>Il-likwidazzjoni tal-kumpens</u>

…

Tenut kont ta' din il-ġurisprudenza għalhekk, meta l-Qorti tiġi biex tillikwida l-kumpens, hija m'għandhiex toqgħod biss fuq id-diskrepanza bejn il-kera attwali u l-valur lokatizzju tal-fond fuq is-suq ħieles. Fatturi oħra li jiddeterminaw l-entità tal-kumpens huma:

> *i) L-interess ġenerali li jilleġittimizza l-intervent leġislattiv;*
> *ii)L-isproporzjon tal-kera attwalment mħallsa lir-rikorrenti u dak li setgħu ipperċepixxew fis-suq ħieles;*
> *iii) Iż-żmien li r-rikorrenti damu jġarrbu l-istat ta' sproporzjon;*
> *iv) Il-fatt li r-rikorrenti baqgħu jaċċettaw l-ħlas tal-kera;*
> *v) Iż-żmien li fih r-rikorrenti baqgħu passivi bla ma ħadu azzjoni;*
> *vi) L-inerzja tal-istat meta baqa' passiv għal snin twal sabiex jipprova jirrimedja s-sitwazzjoni;*

Oltre minn hekk, minħabba l-fatt li kull każ għandu ċ-ċirkostanzi u l-isfond tiegħu, huwa naturali li ma hemmx uniformità fil-quantum tal-kumpens li jiġi likwidat mill-qrati tagħna minn każ għal każ. Din il-Qorti tikkunsidra li l-leżjoni fil-konfront tar-rikorrenti bdiet mis-sena 1989, li oriġinarjament kienet għal sena, liema kirja kienet tiġġedded mal-ħlas kull sena, li daħlu fih ir-rikorrenti u l-inkwilina.

Flimkien ma' dak li hawn fuq jingħad, din il-Qorti ser tagħmel tagħha l-insenjament u d-direzzjoni mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fil-kawża **Benjamin Testa et v. L-Awtorità tad-Djar et**

…

Illi l-valur lokatizzju li ngħata mill-Perit Tekniku tal-fond de quo fil-perjodu minn Jannar tas-sena 1989 sa Jannar 2023 meta ġew intavolati dawn il-proċeduri u dana pro-rata għas-sehem ta' kwart indiviż sad-19 ta' April 2022:

• 1989 sa 1992: elf, u erbgħa u erbgħin ewro (€1,044)
• 1993 sa 1997: elfejn, mitejn u tmenin ewro (€2,280)

• 1998 sa 2002: tlett elef, sitt mija u tletin ewro (€3,630)
• 2003 sa 2007: erbat elef, seba' mija u ħamsa u għoxrin ewro (€4,725)
• 2008 sa 2012: sitt elef, sitt mija u ħamsa u erbgħin ewro (€6,645)
• 2013 sa 2017: sitt elef, disa' mija u ħmistax-il ewro (€6,915)
• 2018 sa 2022 (Sa Marzu): sebat elef, seba' mija u disgħin ewro (€7,790)
• 2022 (minn April): ħames elef, erba' mija u disgħa u disgħin ewro (€5,499)
• 2023 (Jannar): seba' mija u sitta u tletin ewro (€736)

Isegwi għalhekk li minn Jannar tas-sena 1989 sa Jannar tas-sena 2023, il-kera globali ġusta kienet tkun fis-somma ta' disgħa u tletin elf, mitejn u erbgħa u sittin ewro (€39,264). Effettivament ir-rikorrenti rċevew is-somma ta' għaxart elef, mija u erbgħa u erbgħin ewro (€10,144)6, li turi l-iżbilanċ u sproporzjon evidenti.

Fid-dawl ta' dan kollu, u b'referenza wkoll għall-insenjament hawn fuq riprodott, din il-Qorti hija tal-fehma li l-kumpens pekunarju għandu jkun ta' ***ħdax-il elf, tmien mija u ħamsa u erbgħin ewro (€11,845)*** *u li l-kumpens non-pekunarju għandu jkun ta'* ***ħamest elef ewro (€5,000)****.*

Il-kumpens pekunjarju huwa maħdum hekk:

€39,264 - €11,779 (30% għall-interess ġenerali) = €27,485

€27,486 - €5,497 (20% għall-possibbli perjodu mhux mikri) = €21,989

€21,989 - €10,144 (kera perċepita kif fuq maħdum) = €11,845.»

9. B'rikors tal-appell imressaq fit-23 ta' Diċembru, 2024, l-atturi Philip u Catherine Caruana talbu lil din il-Qorti tirriforma s-sentenza tal-Ewwel Qorti billi tikkonfermaha fejn ċaħdet l-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat u laqgħet it-talbiet tagħhom iżda tbiddilha billi tgħolli l-kumpens f'danni pekunjarji u mhux pekunjarji li l-Ewwel Qorti ordnat li għandu jitħallas lilhom u kif ukoll billi tordna lill-Avukat tal-Istat iħallashom l-imgħax legali fuq il-kumpens likwidat mill-Ewwel Qorti.

10. L-Avukat tal-Istat wieġbeb għal dan l-appell fl-10 ta' Jannar, 2025

u hemm ta r-raġunijiet tiegħu għalfejn jemmen li dan l-appell għandu jiġi miċħud. Min-naħa l-oħra, għalkemm l-Avukata Evelyn Caruana Demajo ġiet notifikata bir-rikors tal-appell, hija għażlet li ma tressaq ebda tweġiba għalih.

11. Inżamm smigħ fl-10 ta' Marzu, 2025 u minn hemmhekk il-kawża tħalliet biex tingħata s-sentenza llum.

Konsiderazzjonijiet:

12. Din il-Qorti titlaq billi tagħraf li ħadd mill-partijiet ma ressaq aggravji speċifiċi minn dawk il-kapijiet tas-sentenza appellata fejn l-Ewwel Qorti: (i) iddikjarat li l-atturi ġarrbu ksur tad-dritt fundamentali tagħhom kif imħares fl-**Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea**; u (ii) iddikjarat ukoll li l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens f'danni pekunjarji u mhux pekunjarji għall-ksur imġarrab mill-atturi. B'hekk, dawn iż-żewġ kwistjonijiet issa għaddew f'ġudikat.

13. Nimxu għalhekk biex inqisu l-aggravji li tressqu fl-appell tal-atturi Caruana.

14. Fl-**<u>ewwel aggravju</u>** tagħhom l-atturi jilmentaw mill-fatt li l-Ewwel

Qorti naqqset is-sehem ta' tliet kwarti (3/4) mill-ammont ta' danni pekunjarji li ġie likwidat minnha għall-perjodu ta' bejn is-sena 1989 u Marzu 2022, jiġifieri l-perjodu li fih l-atturi kienu komproprjetarji tal-post bin-numru 21 fi Triq Sant'Antnin, f'Ħaż-Żebbuġ fis-sehem ta' kwart (1/4) mhux maqsum. Jgħidu, fost l-oħrajn, (i) li huma kienu sidien ta' dan il-post sa mill-bidu nett li bdiet il-kirja tiegħu; (ii) li dan il-post kien dejjem f'idejhom, tant li l-qasma saret permezz ta' assenjazzjoni u mhux bix-xorti; (iii) li l-partijiet l-oħra li dehru fuq il-kuntratt tad-19 ta' April, 2022, m'għandhomx dritt ifittxu għall-kumpens fuq il-proprjetà mertu ta' din il-kawża għaliex dan il-jedd għadda għand l-atturi; (iv) li kemm huma u kif ukoll il-partijiet l-oħra fuq l-imsemmi kuntratt iddikjaraw li ma kellhom ebda pretensjonijiet kontra xulxin fuq il-proprjetajiet li nqasmu b'dan il-kuntratt u b'hekk il-partijiet l-oħra ma jistgħux iressqu proċeduri fil-qorti dwar il-post inkwistjoni; u (v) li permezz tal-kuntratt tal-qasma il-partijiet fuq il-kuntratt kisbu d-drittjiet kollha li għandhom x'jaqsmu mal-proprjetajiet li għaddew f'isimhom. Għalhekk, huma jisħqu li l-kumpens relattiv għall-perjodu ta' bejn is-sena 1989 u Marzu 2022, ma kellux jitnaqqas fis-sehem ta' tliet kwarti (3/4) iżda kellu jingħata lilhom kollu kemm hu.

15. Din il-Qorti tqis li skont l-**Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili**, meta jinqasmu beni li jkun ġejjin minn wirt, dawk il-beni li fil-qasma jmissu lil werriet partikolari jitqiesu li kienu tiegħu biss sa mill-bidu nett li jkun

għadda l-wirt. Fl-istess waqt, dak il-werriet jitqies li qatt ma kien sid tal-beni l-oħra tal-wirt li ma jkunux missew lilu fil-qasma (ara f'dan is-sens is-sentenza fl-ismijiet ***Maria Assunta Casha et v. Joseph Mary Cutajar et*** maqtugħa mill-Qorti tal-Appell fit-2 ta' Marzu, 2018). L-istess prinċipju ġie mħaddem ukoll f'għadd ta' kawżi kostituzzjonali fejn kien qiegħed jintalab kumpens pekunjarju dwar postijiet maqbuda bil-liġijiet li jħarsu t-tiġdid tal-kiri. Kemm hu hekk, werriet ta' post li s-sehem kollu tiegħu ġie għandu b'riżultat ta' qasma bejn il-werrieta, ġie meqjus li għandu l-jedd li jikseb il-kumpens pekunjarju sħiħ, anke għal dawk is-snin li huwa ma kienx sid waħdu tal-post u dan minħabba l-effett *ex tunc* (i.e. mill-bidu) maħluq bl-**Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili** (ara ***Celine Farrugia pro et noe v. Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-3 ta' Marzu, 2025, ***Carmen Borg v. L-Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta' Mejju, 2024, ***Salvino Micallef v. Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-25 ta' Ottubru, 2023 u ***Anna Debono et v. L-Avukat tal-Istat*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fil-31 ta' Mejju, 2023).

16. Biss però, din ir-regola dwar l-effett retroattiv ta' qasma ta' beni miżmuma b'mod komuni bejn numru ta' sidien, titħaddem biss meta l-istat ta' komproprjetà jinħoloq b'wirt u mhux meta l-komproprjetarji jkunu kisbu s-sehem mhux maqsum rispettiv tagħhom permezz ta' att *inter vivos*. Din il-Qorti qiegħda tasal għal din il-fehma għaliex l-

Artikolu 513 tal-Kodiċi Ċivili, li jitkellem dwar l-effetti tal-qasma tal-komunjoni jgħid li: «*għal dawk li huma l-effetti tal-qasma, id-dispożizzjonijiet li hemm fl-artikoli 947 sad-952 inklużivament dwar il-werrieta, jgħoddu ġeneralment għall-partijiet li jkunu qasmu*.» L-**Artikolu 946**, hawn fuq imsemmi, mhuwiex wieħed minn dawk l-artikoli, li bis-saħħa tal-**Artikolu 513 tal-Kodiċi Ċivili**, jgħoddu wkoll għall-qasma ta' beni miżmuma b'mod komuni (ara s-sentenza fl-ismijiet ***Frances Zahra v. Anthony Zahra*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fl-14 ta' Mejju, 2001 u d-digriet fl-ismijiet ***Paul Anthony Sant v. Nicholas Sant et*** mogħti mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fit-28 ta' Ottubru, 2024). Jiġi b'hekk, li ladarba l-leġislatur għażel li ma jsemmix ukoll l-**Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili**, mela allura dan bilfors ifisser li l-effetti retroattivi msemmija fl-**Artikolu 946** ma jgħoddux meta tintemm komunjoni ta' ġid li ma jkunx ġej minn wirt. *Ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*, li maqlub għall-Malti jfisser li fejn riedet il-liġi tkellmet u fejn ma riditx il-liġi baqgħet siekta.

17. Fil-każ tagħna, l-atturi Caruana kisbu s-sehem ta' kwart (1/4) mhux maqsum tagħhom mill-post inkwistjoni u minn numru ta' proprjetajiet oħra *inter vivos* u mhux b'wirt għaliex huma xtrawh b'kuntratt magħmul fid-29 ta' Frar, 1968. Jiġi b'hekk, li għalkemm l-atturi Caruana kisbu s-sehem l-ieħor ta' tliet kwarti (3/4) minn dan il-post b'kuntratt ta' qasma magħmul fid-19 ta' April, 2022, u b'hekk dakinhar saru s-sidien ta' dan

il-post waħedhom, bit-tħaddim tal-prinċipji, hawn fuq imsemmija, l-atturi Caruana ma jistgħux jippretendu li dan il-post jitqies li kien kollu kemm hu tagħhom sa mis-sena 1968.

18. Minn dan isegwi li l-Ewwel Qorti kienet siewja meta naqqset is-sehem ta' tliet kwarti (3/4) mill-ammont ta' danni pekunjarji li hija llikwidat għall-perjodu ta' bejn is-sena 1989 u Marzu 2022 għaliex matul dak il-perjodu kollu l-atturi kienu biss is-sidien tal-post inkwistjoni fis-sehem ta' kwart (1/4) mhux maqsum. Tassew, l-atturi ma jistgħux jippretendu li jirċievu kumpens sħiħ għal dan il-perjodu ta' żmien, ladarba huma ma kinux l-uniċi sidien ta' dan il-post.

19. Fuq kollox, bil-maqlub ta' dak li jisħqu l-atturi, bid-dikjarazzjoni li saret mill-partijiet fuq il-kuntratt tad-19 ta' April, 2022, jiġifieri fejn dawn iddikjaraw li kienu kuntenti u sodisfatti bl-ishma li ġew assenjati lil xulxin bil-qasma, u għarfu li ma kellhom ebda pretensjoni kontra xulxin fuq il-beni maqsuma, dan ma jfissirx li l-atturi kisbu l-jeddijiet konvenzjonali li huma marbuta mal-proprjetà dwar is-sehem li huma ma kinux sidien tiegħu qabel l-2022. Ifisser biss li huma kienu qegħdin jiddikjaraw li kienu kuntenti bil-beni li rċevew bil-qasma u li kienu qegħdin jintrabtu li ma jikkontestawx il-kuntratt ta' qasma.

20. Għalhekk, dan l-aggravju qiegħed jiġi miċħud.

21. Ngħaddu issa għat-**<u>tieni aggravju</u>** tal-atturi. F'dan l-aggravju, li huwa maqsum f'ħames partijiet, l-atturi qegħdin jilmentaw mill-mod ta' kif l-Ewwel Qorti ħadmet il-kumpens li huwa dovut lilhom, kemm f'danni pekunjarji u kif ukoll dawk mhux pekunjarji.

22. Nibdew mill-<u>ewwel ilment</u> fejn l-atturi jsostnu li l-Ewwel Qorti m'għamiltx sew li kkalkulat id-danni pekunjarji fuq il-perjodu ta' bejn is-sena 1989 u 2023 għaliex il-ksur tad-dritt fundamentali tagħhom għall-proprjetà beda jseħħ fis-sena 1988, meta huma krew il-proprjetà tagħhom lill-Avukata Caruana Demajo u mhux fis-sena 1989. Għalhekk skont l-atturi, id-danni pekunjarji kellhom jinħadmu mis-sena 1988.

23. L-atturi iżda m'għandhomx raġun f'dan l-ilment.

24. Għalkemm il-perit tekniku rrelata li l-valur lokatizju tal-post inkwistjoni matul is-sena 1988 kien ta' €1,044 fis-sena, li huwa ogħla mill-kera ta' €698.81 (ekwivalenti għal Lm300) fis-sena li ġiet stabbilita mis-sidien f'Marzu tal-1988, b'danakollu l-valur mogħti mill-perit huwa biss stima ta' x'seta kien il-valur lokatizju, magħmula b'mod retroattiv. Mod ieħor, il-kera ta' €698.81, li ġiet maqbula bejn is-sidien u l-inkwilina f'Marzu tal-1988, tirrappreżenta b'ċertezza l-valur lokatizju

tal-post inkwistjoni fis-suq mitfuħ f'dik is-sena. L-atturi ma jistgħux jilmentaw li fl-1988 kien hemm xi ħadd li ġiegħlhom jikru l-post ta' bilfors b'dak l-ammont ta' kera. Tassew, kienu l-atturi stess, flimkien mal-komproprjetarji l-oħra li lura fl-1988 għażlu li jikru l-proprjetà tagħhom bl-ammont ta' kera li issa qegħdin jilmentaw dwaru. Wara kollox, fl-1988 il-kirja kienet għadha fil-perjodu oriġinali tagħha u b'hekk ma seta' kien hemm ebda ksur tal-jeddijiet fundamentali tal-atturi matul dik is-sena ladarba l-kirja kienet għadha ma ntmessitx bid-dispożizzjonijiet tal-**Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini** (ara ***Carmel sive Charles Mifsud et v. L-Avukat tal-Istat et*** maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fit-22 ta' Jannar, 2024 u ***Emily Formosa v. L-Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar, 2025). Għalhekk, l-Ewwel Qorti mxiet tajjeb meta kkalkulat il-kumpens pekunjarju mill-1989 u mhux mill-1988.

25. Ngħaddu għat-<u>tieni ilment</u>. L-atturi jisħqu li l-Ewwel Qorti ma messhiex ħaddmet tnaqqis ta' 30% fuq is-somma likwidata minnha bħala danni pekunjarji minħabba l-għan leġittimu tal-liġi dwar it-tiġdid tal-kera għaliex f'dan il-każ il-kirja kienet waħda kummerċjali u mhux residenzjali, u b'hekk ma kien hemm ebda interess ġenerali li kirja bħal din tkun waħda protetta bil-liġi. Għalhekk jisħqu li mis-somma totali ta' danni pekunjarji l-Ewwel Qorti kellha tnaqqas biss 20% minħabba li ma kien hemm ebda ċertezza li l-post tal-atturi kien sejjer jinkera għal

tul iż-żmien kollu li dam iseħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom u ma kellhiex tħaddem tnaqqis ulterjuri ta’ 30% minħabba li l-liġi dwar it-tiġdid tal-kera ġiet promulgata fl-interess ġenerali tas-soċjetà.

26. Sa ċertu punt, dan l-ilment huwa mistħoqq.

27. Illum il-ġurnata l-likwidazzjoni tal-kumpens dovut f’dawn it-tip ta’ każijiet isegwi l-kriterji ta’ komputazzjoni stabbiliti fis-sentenza fl-ismijiet ***Cauchi v. Malta*** mogħtija mill-Qorti Ewropea fil-25 ta’ Marzu, 2021. Għalkemm jidher li l-Ewwel Qorti mxiet ma’ dawn il-kriterji, hija l-fehma ta’ din il-Qorti li din ma kellhiex tnaqqas 30% mis-somma totali minħabba l-għan soċjali tal-liġi tal-kera. Bil-maqlub ta’ dak li jgħidu l-atturi, l-għan soċjali tal-liġi xorta waħda huwa preżenti; għalkemm mhuwiex daqstant gravi u urġenti daqskemm kien ikun li kieku l-ħtieġa għalih kienet għal skopijiet residenzjali (ara ***Maria Zerafa v. L-Avukat tal-Istat et*** maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta’ April, 2024 ***u Zerafa Holdings Limited et v. Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-13 ta’ Mejju, 2024).

28. Għalhekk, f’każijiet bħal dawn il-Qorti ma tnaqqasx 30% bħalma jsir f’każijiet ta’ kirjiet residenzjali, u lanqas toqgħod lura milli tħaddem xi tnaqqis, bħal kif qegħdin jippretendu l-atturi, iżda minflok tnaqqas

persentaġġ aktar raġonevoli (ara ***B. Tagliaferro & Sons Limited v. l-Avukat tal-Istat et*** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022 u l-***Avukat Peter Borg Costanzi noe v. Maria Carmela sive Marlene Bonnici*** maqtgħa mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022). Fid-dawl ta' dan u fil-fehma ta' din il-Qorti, tnaqqis ta' 20% huwa ferm aktar xieraq fiċ-ċirkostanzi (ara ***Louis Apap Bologna et v. Avukat Ġenerali et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Ottubru, 2021 u ***Carmel Apap Bologna Sceberras D'Amico Inguanez v. Avukat Ġenerali et*** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Ottubru, 2021).

29. B'hekk, dan l-ilment tal-atturi sejjer jintlaqa' u aktar 'il quddiem f'din is-sentenza, din il-Qorti sejra tkun qiegħda taħdem mill-ġdid il-kumpens pekunjarju billi tħaddem tnaqqis ta' 20% għall-għan soċjali tal-liġi u 20% oħra minħabba li l-atturi ma kellhomx ċertezza li l-post kien sejjer jinkera għal tul iż-żmien kollu li dam iseħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tagħhom.

30. Dan iġibna għat-<u>tielet ilment</u>. Fih l-atturi jargumentaw li fil-kalkolu tal-kumpens pekunjarju li ġie likwidat minnha, l-Ewwel Qorti ma messhiex ikkunsidrat numru ta' fatturi, jiġifieri: (a) l-interess ġenerali tal-liġi dwar it-tiġdid tal-kera; (b) il-fatt li l-atturi baqgħu sal-aħħar jaċċettaw il-ħlas tal-kera; u (ċ) iż-żmien li fih l-atturi baqgħu passivi

mingħajr ma ħadu azzjoni biex jiġi indirizzat il-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom, għaliex ebda waħda minn dawn il-fatturi ma hija rilevanti għall-kwistjoni li l-Qorti kellha quddiemha.

31. Kif diġà rajna aktar 'il fuq, l-atturi mhumiex siewja meta jgħidu li l-interess ġenerali tal-liġi dwar it-tiġdid tal-kera m'għandux jitqies fil-kalkolu tad-danni pekunjarji. Mill-banda l-oħra, għalkemm l-atturi għandhom raġun jgħidu li l-fatturi (b) u (ċ), kif imfissra hawn fuq, huma irrilevanti għall-għanijiet tal-kalkolu tal-kumpens pekunjarju (ara ***Mary Fatima Vassallo et v. Awtorità tad-Djar et*** u ***Hadrian Cassar Torreggiani v. Avukat tal-Istat et***, it-tnejn maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Ottubru, 2022), u minkejja wkoll li l-Ewwel Qorti tenniet li dawn il-fatturi għandhom jitqiesu fil-kalkolu tal-kumpens, minn qari mirqum tas-sentenza tal-Ewwel Qorti joħroġ biċ-ċar li dawn iż-żewġ fatturi bl-ebda mod ma influwenzaw lill-Ewwel Qorti fil-kalkolu tal-kumpens pekunjarju. Kemm hu hekk, jidher minn paġna 24 tas-sentenza tal-Ewwel Qorti li t-tnaqqis imħaddem minnha kien ta' 30% minħabba l-interess ġenerali tal-liġi dwar it-tiġdid tal-kera, ta' 20% minħabba l-possibbiltà li l-post ma kienx sejjer ikun mikri għall-perjodu kollu ta' żmien li fih seħħ il-ksur tad-drittijiet fundamentali tal-atturi, u tal-ammont li l-atturi rċevew bħala ħlas tal-kera matul l-istess żmien.

32. Dan l-ilment għalhekk għandu mill-fieragħ u b'hekk qiegħed jiġi miċħud.

33. Fir-<u>raba' parti</u> ta' dan l-aggravju tagħhom, l-atturi jilmentaw li bil-maqlub ta' dak li għamlet l-Ewwel Qorti, l-ammont totali ta' kera li rċevew l-atturi matul iż-żmien kollu li dam iseħħ il-ksur tal-jedd fundamentali tagħhom għandu jitnaqqas qabel u mhux wara li jsir tnaqqis ta' 30% u 20% fuq is-somma ta' danni pekunjarji likwidata għaliex inkella t-tnaqqis jispiċċa jsir fuq figura li ma tirriflettix id-danni attwali li ġarrbu l-atturi.

34. Din il-kontestazzjoni tal-atturi hija dwar is-sekwenza tat-tnaqqis li ħaddmet l-Ewwel Qorti. L-atturi jippretendu li mis-somma ta' €39,264, l-Ewwel Qorti kellha tibda billi tnaqqas il-kera li fil-fatt daħħlu l-atturi u minn dak ir-riżultat imbagħad tnaqqas il-perċentwali rispettivi ta' 30% (li issa sejjer jonqos għal 20%) u 20% għar-raġunijiet imfissra fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta***.

35. Il-Qorti ma tara li ma hemm xejn żbaljat jew li ma jagħmilx sens, fil-fatt li fil-kalkoli tagħha, l-Ewwel Qorti segwiet is-sekwenza li tinsab fil-paragrafi 102 *et sequitur* tas-sentenza ta' ***Cauchi***. Kalkolu li, b'mod approssimattiv, għandu l-għan li joffri rimedju għan-nuqqas ta' bilanċ bejn id-drittjiet tas-sidien u l-interess ġenerali bill jibbaża ruħu fuq l-

istima tal-kera li possibbilment seta' jġib il-post fil-perjodu rilevanti fis-suq ħieles. Din il-figura mbagħad tiġi mnaqqsa fid-dawl tal-għan leġittimu tal-liġi u terġa' tiġi mnaqqsa għal darb'oħra minħabba li m'hemmx garanzija li fis-suq ħieles il-post kien sejjer jinkera għall-perjodu sħiħ.

36. Huwa biss wara li jsir dan it-tnaqqis li wieħed jasal għall-valur ta' kera ġusta li kellhom jirċievu l-atturi matul il-perjodu inkwistjoni. Huwa għalhekk minn din l-aħħar figura li finalment trid titnaqqas il-kera li diġà tħallset jew kienet bil-liġi dovuta lis-sidien. Il-Qorti issa ilha tħaddem l-linji gwida stabbiliti fis-sentenza ta' ***Cauchi*** u ma tara l-ebda raġuni għalfejn għandu jsir xi tibdil (ara ***Michael Zammit et v. L-Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-8 ta' Jannar, 2024). Għaldaqstant, dan l-ilment qiegħed jiġi mwarrab.

37. Jifdal il-ħames ilment fejn l-atturi jisħqu li s-somma ta' €5,000 li ġiet likwidata mill-Ewwel Qorti bħala danni mhux pekunjarji hija baxxa wisq għaliex il-linja gwida applikabbli f'każijiet bħala dawn hija dik li l-Istat iħallas €500 f'danni mhux pekunjarji għall kull sena li fiha jdum iseħħ ksur tal-jeddijiet fundamentali tal-atturi.

38. Il-Qorti tibda billi tistqarr li huwa żbaljat l-argument tal-atturi li fil-ġurisprudenza ġiet stabbilita xi regola fissa li l-kumpens mhux

pekunjarju għandu jiġi kkalkolat fis-somma ta' €500 għal kull sena li jkun dam għaddej il-ksur. Il-kumpens mhux pekunjarju jirrifletti t-tbatija morali li tkun ġarrbet il-vittma minħabba l-ksur tad-drittijiet tagħha u għalhekk huwa neċessarjament kwistjoni suġġettiva li tiddependi fuq iċ-ċirkostanzi partikolari ta' kull każ (ara ***Rita Rizzo et v. L-Avukat tal-Istat et*** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-26 ta' Frar, 2024 u ***Joseph Muscat Azzopardi et v. Avukat tal-Istat et*** maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fl-20 ta' Jannar, 2025).

39. Il-Qorti tifhem li wieħed għandu jqis dawn is-sura ta' danni meta jeżistu ċirkostanzi fejn it-tiġrib konvenzjonali jwassal għal niket kbir, uġiegħ jew tbatija, sew jekk fil-forma fiżika sew jekk mentali. Għallinqas minn kif taraha l-Qorti mhux għaliex instab li kien hemm ksur konvenzjonali allura bilfors ġew imġarrba danni morali. Fl-opinjoni tal-Qorti d-danni morali għandhom jingħataw biss jekk jintwera bil-provi li dawn tabilħaqq ġew imġarrba.

40. Bħalma d-danneġġjat huwa mitlub jipprova d-danni pekunjarji, hekk ukoll huwa mitlub li jipprova d-danni morali, jekk huwa jkun qiegħed ifittixhom jew jippretendihom. Ir-regoli dwar il-provi tad-danni jgħoddu mhux biss għall-kawżi ċivili normali iżda jgħoddu wkoll għall-kawżi marbuta ma' ksur ta' jeddijiet fundamentali tal-bniedem.

41. Fil-każ tal-lum, għalkemm il-Qorti taċċetta li l-atturi seta' kellhom stennija mxennqa li jdaħħlu aktar flus mill-kiri tal-post tagħhom, madankollu b'daqshekk dan ma jfissirx li huma kien ħaqqhom ukoll li jieħdu danni morali għaliex ma għamlux dak il-qligħ. It-telf ta' qligħ huwa fattur li għandu jiġi meqjus fil-kuntest tad-danni pekunjarji iżda mhuwiex fattur li waħdu għandu jagħti lok għall-għoti ta' danni morali. Inkella d-danneġġat ikun qiegħed jiġi kkumpensat għal darbtejn fuq l-istess ħaġa.

42. Mill-atti tal-kawża ma jirriżultax li l-kontroll fit-tiġdid tal-kera b'xi mod ġab xi tbatija fiżika jew mentali fuq l-atturi. Ħadd mill-atturi ma tela' jixhed u qal li minħabba l-liġijiet dwar it-tiġdid tal-kera huwa kellu jidħol f'xi sagrifiċċji finanzjarji jew f'xi tbatijiet żejda, bħal pereżempju li huwa kellu bżonn il-proprjetà għall-użu tiegħu u li spiċċa kellu jiddejjen biex jixtri jew jikri x'imkien ieħor minħabba li ma setax jieħu f'idejh il-proprjetà tiegħu (ara ***Joseph Mary sive Joseph Duca et v. Reno Farrugia et*** deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) u ***Reverendu Fr Carmel Busuttil v. Awtorità tad-Djar et*** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fis-7 ta' Ottubru, 2024).

43. F'dan il-każ, meta wieħed jitfa' dan kollu fil-qoffa, partikolarment il-fatt li l-atturi kienu biss sidien fis-sehem ta' kwart (1/4) mhux maqsum tal-post inkwistjoni għall-parti l-kbira taż-żmien kollu li dam iseħħ il-

ksur tal-jeddijiet fundamentali tagħhom, u kif ukoll il-fatt li l-atturi ma ressqu ebda prova ta' telf ekwiparabbli għad-danni morali li setgħu ġarrbu, il-Qorti tħoss li kumpens fl-ammont ta' €5,000 kif likwidat mill-Ewwel Qorti għandu jkun biżżejjed bħala danni morali.

44. Għalhekk dan l-ilment qiegħed jiġi miċħud ukoll.

45. Billi t-tieni parti ta' dan l-aggravju qiegħda tiġi milqugħa, din il-Qorti sejra tgħaddi biex taħdem mill-ġdid il-kumpens pekunjarju li għandu jitħallas lill-atturi. Skont l-Ewwel Qorti, is-somma ta' kera totali li l-atturi kienu jirċievu bejn Jannar tas-sena 1989 u Jannar tas-sena 2023, li kieku l-post tagħhom kien mikri fis-suq ħieles, kienet dik ta' €39,264. Tnaqqis ta' 20% minn din is-somma minħabba l-għan soċjali tal-liġi jwassal għas-somma ta' €31,411.20, li meta wieħed inaqqas minnha 20% oħra minħabba li l-post mhux bilfors kien sejjer ikun mikri għall-perjodu kollu jwassal għas-somma ta' €25,128.96.

46. Fl-aħħar nett, mis-somma ta' €25,128.96 jeħtieġ li titnaqqas ukoll is-somma ta' €8,594.35[1], li hija l-kera li rċivew l-atturi bejn l-1989 u l-2023. Dan iwassalna għas-somma ta' €16,534.61, u b'hekk huwa dan l-ammont li qiegħed jiġi likwidat minn din il-Qorti f'dannu pekunjarju.

[1] Maħdum fuq is-sehem ta' kwart (1/4) tal-kera li mess lill-atturi bejn l-1989 u l-2021, magħdud miegħu s-sehem sħiħ li mess lilhom fl-2022 u fl-2023.

47. Dan iġibna għat-**<u>tielet u l-aħħar aggravju</u>** tal-atturi fejn dawn jilmentaw li l-Ewwel Qorti ma kinitx siewja li ma kkundannatx lill-Avukat tal-Istat iħallas l-imgħaxijiet mid-data tas-sentenza tagħha. Isostnu li ladarba l-kumpens dovut lilhom ġie likwidat mill-Ewwel Qorti, l-Avukat tal-Istat għandu jiġi ordnat iħallashom l-imgħaxijiet legali fuq l-ammont likwidat, li għandhom jibdew jimxu mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti sa dakinhar li jsir il-ħlas lilhom.

48. Din il-Qorti tqis li b'dan l-aggravju tagħhom mhumiex qegħdin jitolbu li jitħallsu mgħax ulterjuri bir-rata ta' 5% fis-sena fuq l-ammont ta' danni li ġie likwidat bil-għan li jiġu kkumpensati għat-telf fil-valur tas-somma likwidata matul iż-żminijiet, hekk kif kien ġie ordnat fis-sentenza ta' ***Cauchi v. Malta***. Li kieku dan kien il-każ, din il-Qorti kienet tiċħad dan l-ilment tal-atturi: (i) kemm għaliex id-deċiżjoni ta' din il-Qorti mhijiex imsejsa fuq l-**Artikolu 41 tal-Konvenzjoni Ewropea**; u (ii) kif ukoll għaliex ħlas bħal dan mhuwiex ġustifikat meta wieħed iqis li kieku s-sidien kienu qegħdin jirċievu l-kera fis-suq miftuħ, dawn kienu sejrin ikollhom iħallsu t-taxxa ta' qligħ fuq dik is-somma, mentri s-somma likwidata minn din il-Qorti mhijiex taxxabbli (ara ***Joseph Zammit v. Albert Edward Galea et*** maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fit-30 ta' Ġunju, 2021, ***Doriette Rizzo Naudi et v. Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fit-18 ta' Novembru, 2024 u ***Agostina sive Ina Cini et v. L-Avukat tal-Istat et***

mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fl-24 ta' Frar, 2025).

49. L-atturi iżda qegħdin jitolbu li jitħallsu l-imgħaxijiet legali fuq l-ammont ta' danni likwidat mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti.

50. Din il-Qorti tqis l-aggravju tal-atturi bħala wieħed ġustifikat. Ġaladarba l-impożizzjoni tal-imgħax mhijiex espressament projbita f'kawża ta' natura konvenzjonali, din il-Qorti ma tara ebda raġuni għalfejn l-Avukat tal-Istat għandu jiġi eżentat milli jħallas l-imgħax legali kontemplat fil-liġi fuq l-ammont ta' danni li ġie likwidat kontra tiegħu (ara ***Peter Paul Lanzon et v. L-Avukat tal-Istat et*** maqtugħa mill-Qorti Kostituzzjonali fis-27 ta' Ottubru, 2021, ***Carmelo Said et v. Avukat tal-Istat et*** deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu, 2023 u ***T.S.L. – Tourism Services Limited v. Avukat tal-Istat et*** mogħtija mill-Qorti Kostituzzjonali fit-12 ta' Lulju, 2023). Billi ż-żieda fl-ammont ta' danni li din il-Qorti ordnat li għandu jitħallas lill-atturi mhijiex waħda sinifikanti, fuq is-saħħa tal-prinċipju *in liquidandis non fit mora*, din il-Qorti qiegħda tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas l-imgħax bir-rata ta' 8% fis-sena fuq l-ammont totali ta' €21,534.61 (li minnu €16,534.61 huma danni pekunjarji u €5,000 huma danni morali), liema mgħax għandu jibda miexi mid-data tas-sentenza tal-Ewwel Qorti.

51. Għalhekk, dan l-aggravju qiegħed jintlaqa'.

Deċiżjoni

Għaldaqstant din il-Qorti qiegħda **tilqa'** f'parti minnu l-appell imressaq minn Philip u Catherine Caruana u b'hekk **tirriforma** s-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti fit-2 ta' Diċembru, 2024 billi: (i) tordna li l-ammont ta' danni pekunjarji li għandu jitħallas lill-atturi mill-Avukat tal-Istat għandu jiżdied minn €11,845 għal €16,534.61; u (ii) tordna wkoll lill-Avukat tal-Istat iħallas l-imgħax bir-rata ta' 8% fis-sena fuq l-ammont totali ta' €21,534.61 (li minnu €16,534.61 huma danni pekunjarji u €5,000 huma danni morali), liema mgħax għandu jibda miexi mid-data tas-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti. Mill-bqija s-sentenza tal-Ewwel Qorti qiegħda titħalla kif inhi.

L-ispejjeż marbuta mas-sentenza mogħtija mill-Ewwel Qorti għandom jibqgħu kif deċiżi f'dik is-sentenza, filwaqt li l-ispejjeż tal-appell għandhom jitħallsu fis-sehem ta' terz (1/3) mill-atturi Caruana u fis-sehem ta' żewġ terzi (2/3) mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Anthony Ellul Imħallef	Christian Falzon Scerri Imħallef

Deputat Reġistratur
da