QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 28 ta' April 2025

Numru 5

Rikors numru 265/2021/1 RGM

Christel Limited

v.

Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar

1. B'din is-sentenza l-Qorti ser tiddeċiedi l-appell tal-Avukat tal-Istat minn sentenza mogħtija mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fis-26 ta' Settembru 2023 li ddikjarat li r-rekwiżizzjoni u sussegwenti lokazzjoni tal-appartamenti 59 fi Blokk B u 76 fi Blokk E, Marshall Court, Victory Street, Gżira favur terzi bit-tħaddim tal-Att dwar id-Djar ["Kap. 125"] u tal-Ordinanza li tirregola t-Tiġdid tal-Kiri ta' Bini ["Kap. 69"], tikkostitwixxi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti mħarsa bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-

Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["il-Konvenzjoni"] u għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni qieset li l-perjodu rilevanti jibda mit-28 ta' Lulju 1992 sal-2012 fil-każ tal-fond 59D u sas-sena 1996 fil-każ tal-fond 76E. Ordant għalhekk lill-Avukat tal-Istat iħallas lir-rikorrenti kumpens fis-somma komplessiva ta' €41,100 bħala danni pekunjarji u non-pekunjarji.

2. L-appell tal-Avukat tal-Istat huwa dwar il-likwidazzjoni tal-kumpens.

<u>Preliminari</u>

3. Il-fatti li wasslu għall-kawża tal-lum ġew imfissra hekk mill-Ewwel Qorti:

> *"9. Is-soċjetà rikorrenti akkwistat iż-żewġ appartamenti 59 Blokk D u 76 Blokk E, Marshall Court, Victory Street, Gżira in forza ta' kuntratt ippubblikat min-Nutar Dottor Clyde La Rosa fit-28 ta' Lulju, 1992. Fil-mument tal-akkwist l-appartamenti kienu mikrija lil terzi in segwitu għal rekwiżizzjonati maħruġa fl-14 ta' Marzu 1969.*
>
> *10. Fis-7 t'April 1971 il-fond 59D ġie allokat lil ċertu G Mizzi b'kera ta' Lm88 fis-sena mħallsa direttament lis-sid u sussegwentement fid-29 t'Ottubru 1973 l-imsemmi fond ġie allokat lil ċertu Joseph Desira b'kera wkoll ta' Lm88 fis-sena.*
>
> *11. Il-kirja tal-fond 76F kienet ta' Lm57.50 fis-sena.*
>
> *12. Il-kirja ta' dawn iż-żewġ appartamenti kienet titħallas direttament lis-sid tal-fond.*
>
> *13. B'kuntratt tat-28 ta' Lulju 1992 fl-atti tan-Nutar Dottor Clyde La Rosa, l-appartamenti għaddew għand ir-rikorrenti b'titolu ta' datio in solutum u dan stante li l-istess propjetajiet kienu jifformaw parti mill-wirt ta' Seraphin Xuereb, azzjonist ta' Constructions Ltd, li kienet sid tal-appartamenti in kwistjoni.*

> *14. Is-soċjeta' rikorrenti biegħet il-fond 76E lill-inkwilina fit-18 t'April 1996 meta l-appartament kien għadu rekwiżizzjonat. Id-Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali ħareġ ordni ta' de-rekwiżizzjoni fuq il-fond 76E fit-23 ta' Lulju 1998.*
>
> *15. Il-fond 59D ġie de-rekwiżizzjonat fis-17 ta' Lulju 2003. Nonostante inħarġet ordni ta' de-rekwiżizzjoni fuq il-fond 59D, Desira baqa' jirrisjedi f'dan il-fond u kien biss fl-Lulju tal-2012 li l-fond ġie vakanti."*

4. Permezz ta' dawn il-proċeduri, li ġew ippreżentati fis-26 ta' April 2021, ir-rikorrenti lmentat li kemm l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni fuq il-proprjetà in kwistjoni u kif ukoll l-obbligazzjoni li hija tikri l-istess proprjetà b'kera baxxa u sproporzjonata, kasbar id-dritt fondamentali tagħha protett bl-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni u bl-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni. Talbet għalhekk lill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) sabiex:

> *"(i) tiddikjara li bil-fatti hawn esposti gew vjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti ghall-proprejta' taghha kif protetti kemm mill-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u kif ukoll mill-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta rispettivament, u konsegwentement*
>
> *(ii) tillikwida u tordna l-hlas tal-kumpens jew 'just satisfaction' dovut mill-intimati jew min minnhom lir-rikorrenti bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit dan b'rizerva ghal-likwidazzjoni fl-istadju opportun tad-danni sofferti minnhom bhala konsegwenza tal-fatti kollha surreferit jekk ikun il-kaz u taghti kull ordni u rimedju iehor xieraq jew opportun biex tigi spurgata il-vjolazzjoni tad-drittijiet fondamentali taghhom hawn lamentata.*
>
> *Bl-ispejjez ta' din il-procedura, inkluzi dawk tal-ittra ufficjali interpellatorja, kontra l-istess intimati jew min minnhom minn issa ngunti in subizzjoni."*

5. Permezz ta' risposta preżentata fit-12 ta' Mejju 2021[1] l-Avukat tal-Istat *inter alia* wieġeb illi ma kien hemm ebda ħtieġa li huwa jiġi mħarrek bħala parti fil-kawża għaliex għall-allegat ksur għandha twieġeb l-Awtorità intimata; li r-rikorrenti trid tressaq prova sodisfaċenti kemm dwar it-titolu tagħha fuq il-proprjetà in kwisjtoni u kif ukoll dwar l-Ordni ta' Rekwiżizzjoni; u li fil-mertu l-allegazzjonijiet u l-pretensjonijiet tar-rikorrenti huma infondati fil-fatt u fid-dritt.

6. L-Awtorità tad-Djar wieġbet fl-20 ta' Mejju 2021[2]. *In linea* preliminari eċċepiet li hija ma tirrispondix għal-liġi nnifisha u għall-kirja kkontrollata bil-liġijiet antiki tal-kera. Fil-mertu sostanzjalment ċaħdet l-allegazzjonijiet u pretensjonijiet tar-rikorrenti fil-fatt u fid-dritt.

7. B'sentenza mogħtija fis-26 ta' Settembru 2023 ["is-sentenza appellata] l-Ewwel Qorti ddeċidiet billi:

> *"1. Tilqa' in parte l-ewwel talba, tiddikjara illi fil-konfront tas-soċjetà rikorrenti, bit-tħaddim tal-Kapitolu 69 u tal-Kapitolu 125 tal-Liġijiet ta' Malta dwar il-fond 76, Blokk E, u 59 Blokk D, it-tnejn formanti parti minn Marshall Court, Victory Street, Gżira, referibbli sew għal kirja fozata fuq is-sid kif ukoll għall-ordni ta' rekwiżizzjoni, ġew ivvjolati d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif protetti bl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea (Kapitolu 319); filwaqt li tiċħadha safejn imsejsa fuq l-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta;*
>
> *2. Tiddikjara illi l-intimati Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar għandhom jagħmlu tajjeb għas-sejbien ta' leżjoni tad-dritt konvenzjonali tas-soċjetà rikorrenti u għad-danni pekunjarji u non-pekunjarji konsegwenzjali.*

[1] Fol. 8 et seq.
[2] Fol. 13 et seq.

3. Tilqa' t-tieni talba, tillikwida d-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti fis-somma ta' sitta u għoxrin elf u mitt ewro (€26,100) u d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000);

4. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat u l-Awtorità tad-Djar iħallsu lis-soċjetà rikorrenti in solidum bejniethom is-somma komplessiva ta' wieħed u erbgħin elf u mitt ewro (€41,100) rappreżentanti d-danni pekunjarji u non-pekunjarji fuq likwidati, bl-imgħax legali mil-lum sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż li għandhom jinqassmu ndaqs bejn l-intimati Awtorità tad-Djar u l-Avukat tal-Istat, salv l-ispejjeż tal-perizja teknika relativi għall-perijodu mis-sena 1969 sas-sena 1991 li għandhom jiġu sopportati mis-soċjetà rikorrenti."

8. In kwantu għall-kumpens mogħti, il-konsiderazzjonijiet tal-Ewwel Qorti kienu dawn:

*"85. **Għaldaqstant il-Qorti tqis illi għall-finijiet tal-likwidazzjoni tad-danni pekunjarji il-perijodu rilevanti jibda mit-28 ta' Lulju, 1992, id-data tal-akkwist, sal-2012 fil-każ tal-fond 59D u sal-sena 1996 fil-każ tal-fond 76E il jiem li fihom iż-żewġ appartamenti ma baqgħux aktar proprjetà tas-soċjetà rikorrenti.***

86. Il-Qorti ser tgħaddi sabiex tieħu kont tal-valur lokatizju ta' matul is-snin kif irrelatat il-Perit Tekniku sabiex tiddetermina l-kumpens pekunjarji xieraq dovut lir-rikorrenti skont il-linji gwida tal-QEDB adottati mill-Qorti Kostituzzjonali.

59, Blokk D, Marshall Court, Victory Street, Gżira		
Sena	***Stima tal-Perit annwali (€)***	***Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)***
1992	*463.33*	*85.42*
1993	*1,112.00*	*205.00*
1994	*1,283.00*	*205.00*
1995	*1,283.00*	*205.00*
1996	*1,283.00*	*205.00*
1997	*1,283.00*	*205.00*

76, Blokk E, Marshall Court, Victory Street, Gżira		
Sena	***Stima tal-Perit annwali (€)***	***Kera mħallsa jew li kellha titħallas (€)***
1992	*470.83*	*55.81*
1993	*1,130.00*	*133.94*
1994	*1,308.00*	*133.94*
1995	*1,308.00*	*133.94*
1996	*521.79*	*39.07*
Total	***4,738.62***	***496.70***

1998	*1,283.00*	*205.00*
1999	*2,465.00*	*205.00*
2000	*2,465.00*	*205.00*
2001	*2,465.00*	*205.00*
2002	*2,465.00*	*205.00*
2003	*2,465.00*	*205.00*
2004	*3,283.00*	*205.00*
2005	*3,283.00*	*205.00*
2006	*3,283.00*	*205.00*
2007	*3,283.00*	*205.00*
2008	*3,283.00*	*205.00*
2009	*3,776.00*	*205.00*
2010	*3,776.00*	*205.00*
2011	*3,776.00*	*205.00*
2012	*1,961.67*	*93.96*
Total	***50,020.00***	***4,074.38***

87. Skond ir-relazzjoni peritali tal-Perit Tekniku Marie Louise Caruana Galea il-valur lokatizzju globali taż-żewġ appartamenti għal snin fuq indikat, ġie stmat fis-somma globali ta' €54,758.62. Din is-somma għandha l-ewwel tonqos bi 30% għall-iskop leġittimu tal-liġi speċjali, u għalhekk is-somma tinżel għal €38,331.03. Minn din is-somma jrid jonqos 20% peress li r-rikorrenti ma tat l-ebda garanzija li l-fond kien ser ikun mikri matul il-perjodu kollu in eżami u għalhekk is-somma tinżel ulterjorment għal €30,664.82 li minnha finalment jrid jitnaqqas il-kera mħallas kalkolat fis-somma globali ta' €4,571.08.

88. ***Għaldaqstant id-danni pekunjarji sofferti mir-rikorrenti qegħdin jiġu likwidati fis-somma ta' €26,093.75, li qed jiġu arrotondati għal sitta u għoxrin elf u mitt euro (€26,100).***

89. ***In kwantu għad-danni non-pekunjarji, il-Qorti qiegħda tillikwida d-danni non-pekunjarji fis-somma ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000)."***

<u>L-Appell</u>

9. B'rikors ippreżentat fis-16 ta' Ottubru 2023[3], l-Avukat tal-Istat appella minn dik il-parti tas-sentenza appellata fejn huwa ġie kkundannat

[3] Fol. 188 et seq.

sabiex, *in solidum* mal-Awtorità intimata, iħallas lir-rikorrenti kumpens għal danni non-pekunarji fis-somma ta' €15,000. Jikkontendi li huwa:

> *"ma jistax jifhem kif l-Ewwel Qorti setgħet waslet għal somma daqstant għolja ta' kumpens non-pekunjarju dovut lis-soċjetà rikorrenti għall-ksur tad-dritt fundamentali tagħha"*

10. L-Avukat tal-Istat jilmenta li għall-finijiet tad-dannu non-pekunjarju l-Ewwel Qorti ma spjegatx liema perjodi kienet qiegħda tieħu in konsiderazzjoni. Filwaqt li huwa jikkonċedi li hemm element ta' soġġettività fl-imsemmi kalkolu, jisħaq li ma hemm ebda raġuni għalfejn f'dan il-każ kellha tiġi likwidata somma daqstant għolja. *Per di piu* meta r-rikorrenti hija persuna legali. Talab għalhekk lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi:

> *"i. tħassarha, tirrevokaha u tannullaha f' dawk il-partijiet fejn ikkundannat lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens non-pekunjarju ta' ħmistax-il elf Ewro (€15,000) u minflok tordna li dan l-ammont jitnaqqas konsiderevolment skont dak premess;*
>
> *ii. tikkonferma l-bqija tas-sentenza;*
>
> *iii. bl-ispejjeż taż-żewġ proċeduri jintrefgħu mis-soċjetà appellata."*

11. Permezz ta' risposta ppreżentata fis-27 ta' Ottubru 2023[4] l-Awtorità intimata assoċjat ruħha mar-rikors tal-appell ippreżentat mill-Avukat tal-Istat.

---

[4] Fol. 196

12. Ir-rikorrenti min-naħa l-oħra wieġbet[5] illi s-sentenza appellata hija ġusta f'tali rigward u timmerita li tiġi kkonfermata. Dan għaliex dan il-każ jirrigwarda żewġ appartamenti fejn f'każ minhom (appartament 76E) il-leżjoni pperdurat għal tliet snin u tliet xhur, u fil-każ l-ieħor (appartament 59D) il-leżjoni pperdurat madwar għoxrin sena. Skont ir-rikorrenti l-kumpens non-pekunjarju huwa ukoll sorrett mill-każistika, b'mod partikolari dawk id-deċiżjonijiet li jirrigwardaw proprju appartamenti oħra fl-istess blokka, senjatament:

- **Gevimida v. Carmen Fenech et** deċiża mill-Qorti tal-Ewwel Istanza fis-16 ta' Novembru 2017 fejn *inter alia* ingħataw danni morali fis-somma ta' €12,500 u kkonfermata mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Novembru 2019; u

- **Maria Gialanze et v. Carmelo Mizzi et** (Rik. Nru. 78/2020 RGM) fejn il-Qorti tal-Ewwel Istanza *inter alia* akkordat €15,000 danni morali għal appartament wieħed proprjetà ta' qraba tad-diriġenti tar-rikorrenti odjerna. Minn tali sentenza l-Avukat tal-Istat ma appellax.

[5] Fol. 202

Konsiderazzjonijiet

13. Il-kumpens non-pekunjarju jirrifletti t-tbatija morali, inċertezza u ansjetà li tkun ġiet sofferta mill-vittma minħabba l-leżjoni ta' drittijiet fondamentali[6]. F'dan il-każ, billi l-persuna leża hija persuna legali, huwa għalhekk dibattibbli jekk u safejn hija ntitolata għal danni morali.

14. Fis-sentenza fl-ismijiet **Comingersoll S.A. v. Portugal** (*Application no.* 35382/97) tas-6 ta' April 2000, il-Grand Chamber tal-Qorti Ewropea tad-Drittijiet tal-Bniedem [QEDB] qal hekk fir-rigward:-

> *"1. The Court points out at the outset that a judgment in which it finds a breach imposes on the respondent State a legal obligation to put an end to the breach and make reparation for its consequences in such a way as to restore as far as possible the situation existing before the breach (see the Papamichalopoulos and Others v. Greece (Article 50) judgment of 31 October 1995, Series A no. 330-B, pp. 58-59, § 34).*
>
> *…*
>
> *Among the matters which the Court takes into account when assessing compensation are pecuniary damage, that is the loss actually suffered as a direct result of the alleged violation, and non-pecuniary damage, that is reparation for the anxiety, inconvenience and uncertainty caused by the violation, and other non-pecuniary loss.*
>
> *In addition, if one or more heads of damage cannot be calculated precisely or if the distinction between pecuniary and non-pecuniary damage proves difficult, the Court may decide to make a global assessment …*
>
> *…*
>
> *2. It remains to be determined whether the applicant company can claim compensation for non-pecuniary damage.*

---

[6] Celine Farrugia pro et noe et v. Avukat tal-Istat et, deċiż minn din il-Qorti fit-3 ta' Marzu 2025 (Rikors numru 483/2021/1 FDP)

3. The Court points out in that connection that in the Immobiliare Saffi case it did not consider it necessary in the light of the circumstances of the case to examine whether a commercial company could allege that it had sustained non-pecuniary damage as a result of anxiety (Immobiliare Saffi v. Italy [GC], no. 22774/93, § 79, ECHR 1999-V).

It observes, however, that that statement does not in any way imply that there is a general exclusion on compensation being awarded for non-pecuniary damage alleged by juristic persons. Whether an award should be made will depend on the circumstances of each case. Thus, in Vereinigung demokratischer Soldaten Österreichs and Gubi v. Austria, the Court accepted that the first applicant, an association, may have suffered non-pecuniary damage as a result of a violation of Articles 10 and 13 of the Convention (see the judgment of 19 December 1994, Series A no. 302, p. 21, § 62).

Furthermore, in the Freedom and Democracy Party (ÖZDEP) case, the Court awarded the applicant, a political party, compensation for non-pecuniary damage on account of the frustration its members and founders had suffered as a result of a violation of Article 11 of the Convention (see Freedom and Democracy Party (ÖZDEP) v. Turkey [GC], no. 23885/94, § 57, ECHR 1999-VIII).

4. Under the former Convention system, the Committee of Ministers, acting on proposals put forward by the European Commission of Human Rights, has in a number of cases awarded compensation for the non-pecuniary damage sustained by commercial companies as a result of the excessive length of proceedings. It is worth noting that the Government themselves have at no stage challenged the Committee of Ministers' power to make such awards in other Portuguese cases in which it has taken such decisions (see Resolution DH(96)604 of 15 November 1996 in the case of Dias & Costa, Lda., and Resolution DH(99)708 of 3 December 1999 in the case of Biscoiteria, Lda.).

5. The Court has also taken into account the practice of the member States of the Council of Europe in such cases. Although it is difficult to identify a precise rule common to all the member States, judicial practice in several of the States shows that the possibility that a juristic person may be awarded compensation for non-pecuniary damage cannot be ruled out.

6. In the light of its own case-law and that practice, the Court cannot therefore exclude the possibility that a commercial company may be awarded pecuniary compensation for non-pecuniary damage.

The Court reiterates that the Convention must be interpreted and applied in such a way as to guarantee rights that are practical and effective. Accordingly, since the principal form of redress which the Court may order is pecuniary compensation, it must necessarily be empowered, if the right guaranteed by Article 6 of the Convention is to

> *be effective, to award pecuniary compensation for non-pecuniary damage to commercial companies, too. Non-pecuniary damage suffered by such companies may include heads of claim that are to a greater or lesser extent "objective" or "subjective". Among these, account should be taken of the company's reputation, uncertainty in decision-planning, disruption in the management of the company (for which there is no precise method of calculating the consequences) and lastly, albeit to a lesser degree, the anxiety and inconvenience caused to the members of the management team."*

15. Fl-affidavit ta' Charmaine Xuereb[7] ma tissemma ebda ħsara morali speċifikament imġarrba mis-soċjetà rikorrenti. Madanakollu, bħal f'każijiet oħra simili fejn il-parti li sofriet ksur marbut mal-Kap. 125 / Kap. 69 / Kap. 158 kienet persuna legali[8], hawn ukoll il-Qorti hija tal-fehma li r-rikorrenti għandha tingħata kumpens mhux pekunjarju.

16. In kwantu għar-rata / *quantum* tal-istess, din il-Qorti reċentement tenniet illi:

> *"22. ... fil-kawża fl-ismijiet* B. Tagliaferro & Sons Limited (C-817) v. L-Avukat tal-Istat et*, deċiża fit-12 ta' Lulju 2023, din il-Qorti diġa esprimiet ruħha fis-sens illi:*
>
> > *"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."*

---

[7] Fol. 62

[8] Ara fost oħrajn Mt. Blanc Ltd (C-9310) v. L-Avukat tal-Istat u Elvira Cini, deċiża minn din il-Qorti fl- 20 ta' Jannar, 2025; Jojoe Company Limited v. Theresa Mizzi et, deċiża minn din il-Qorti fl-4 ta' Novembru, 2024; u Savhil Developers Limited v. Mimi Gladys Cauchi et, deċiża minn din il-Qorti fis-17 ta' Ġunju, 2024; u Alexander Xuereb et v. Avukat tal-Istat u Awtorità tad-Djar deċiża minn din il-Qorti fid-29 ta' Marzu, 2023

23. Prinċipju li inter alia reġa' ġie mtenni fis-sentenza fl-ismijiet Rita Rizzo u Martha Rizzo v. L-Avukat tal-Istat et deċiża minn din il-Qorti fis-26 ta' Frar 2024 .

24. B'hekk, l-Avukat tal-Istat għandu raġun jikkontendi li l-ewwel Qorti ma kellha qatt tilliwida l-kumpens pekunarju a bażi ta' ċifra applikata minn din il-Qorti f' kawża oħra. L-eżerċizzju li jrid isir għandu jkun ibbażat fuq il-fatti partikolari u individwali ta' kull każ u b'mod proporzjonat mat-tbatija li r-rikorrenti effettivament batew minħabba l-ksur ravviżat."[9]

17. Għalhekk, ir-rata ta' €500 għal kull sena ksur li ngħatat fil-każ ta' Gevimida Limited v. Carmen Fenech et (Rik. 53/2015 JPG) li ġie kkwotat mir-rikorrenti, mhijiex rata fissa li għandha tiġi applikata f'kull każ.

18. F'dan il-każ, skont dik il-parti tas-sentenza li għaddiet in ġudikat, il-ksur dam mit-28 ta' Lulju 1992 sat-18 ta' April 1996 fil-każ tal-appartament 76E u sa Lulju 2012 fil-każ tal-appartament 59D. Perjodu allura ta' ftit anqas minn erba' (4) snin fl-ewwel każ u perjodu ta' madwar għoxrin (20) sena fit-tieni każ.

19. B'hekk jiġi li l-Qorti tal-ewwel grad illikwidat kumpens fis-somma ta' €15,000 għal perjodu ta' inqas minn erbgħa u għoxrin (24) sena li matulhom ir-rikorrenti ġarrbet ksur. Dan huwa ekwivalenti għal aktar minn €625 għal kull sena ksur. Somma li addirittura teċċedi l-pretiża tar-rikorrenti[10].

---

[9] Josephine Bonello et v. Avukat tal-Istat et, deċiża minn din il-Qorti fit-3 ta' Marzu 2025 (117/2021/1 FDP)
[10] Fol. 134 / 135 et seq.

20. Bla dubju tali kumpens morali huwa eżaġerat meta tiqs illi t-telf pekunjarju li ġie likwidat mill-Ewwel Qorti għaż-żmien li matulu ipperdura l-ksur huwa fis-somma ta' €26,100 u m'hemmx prova li dak it-telf ipparalizza jew xekkel l-operat tas-soċjetà rikorrenti li jimmerita kumpens morali daqstant għoli. Dan apparti l-fatt li l-ksur mġarrab mir-rikorrenti intemm disa' snin qabel ma ġew preżentati dawn il-proċeduri. Fil-każ ta' wieħed mill-appartamenti il-fond ġie vakat fl-1996, ċjoè erba' snin wara l-akkwist mir-rikorrent. Il-passività tar-rikorrenti biex tfittex rimedju hu fih innifsu indikazzjoni li dan ma kellux xi mpatt partikolari fuq ir-rikorrenti. *Inoltre*, ma ntweriex li l-kumpanija kienet tiddependi mill-immobbli oġġett tal-kawża għall-qligħ tagħha. Jissemma wkoll kif ir-rikorrenti akkwistat l-appartamenti b'*datio in solutum* mingħand Constructions Limited, u fil-kuntratt ta' akkwistat jingħad li huma rekwizizzjonati u hemm in-nies fihom. Għalhekk ir-rikorrenti kienet taf x'qiegħda takkwista.

21. Fiċ-ċirkostanzi il-Qorti tqis illi kumpens mhux pekunjarju ta' mitt ewro (€100) hu altru milli biżżejjed.

<u>Deċiżjoni</u>

Għal dawn il-motivi tilqa' l-appell tal-Avukat tal-Istat u tvarja s-sentenza appellata fis-sens li tħassar dik il-parti li ordnat ħlas ta' kumpens mhux pekunjarju fl-ammont ta' ħmistax-il elf ewro (€15,000) u minflok

tikkundanna lill-Avukat tal-Istat iħallas kumpens mhux pekunjarju ta' mitt ewro (€100). Spejjeż tal-appell a karigu tar-rikorrenti.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
jb