QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

S.T.O. PRIM IMĦALLEF MARK CHETCUTI

ONOR. IMĦALLEF GIANNINO CARUANA DEMAJO

ONOR. IMĦALLEF ANTHONY ELLUL

Seduta ta' nhar it-Tnejn, 23 ta' Ġunju 2025

Numru: 53
Rikors Kostituzzjonali numru: 779/2021/1 GM

Paul Deguara Caruana Gatto

v.

Grezzju Sciberras; l-Avukat tal-Istat

1. Dan huwa appell tal-attur minn sentenza mogħtija fis-26 ta' Settembru 2023 mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili fil-kompetenza tagħha kostituzzjonali li sabet ksur tal-jeddijiet fondamentali tal-attur imħarsa taħt l-art. 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta [il-"Kostituzzjoni"] u l-art. 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea għall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali ["l-Ewwel Protokoll"] u bħala rimedju ordnat lill-

Avukat tal-Istat iħallas lill-attur kumpens ta' sitt elef u ħames mitt euro (€6,500): sitt elef euro (€6,000) bħala danni pekunjarji u ħames mitt euro (€500) bħala danni non-pekunjarji.

2. L-appell tal-attur jolqot il-perjodu relevanti għall-finijiet tal-ksur u l-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti.

3. Il-fatti li wasslu għall-każ tallum ġew imfissra hekk fis-sentenza appellata:

> »Ir-rikorrent wiret mingħand ommu Maria Teresa Deguara Caruana Gatto flimkien ma' żewġ ħutu oħra, l-għalqa … ġewwa limiti Żabbar ta' *circa* 4,150 metri kwadri … … … Omm ir-rikorrent ġiet nieqsa fis-27 ta' April 2014 u istitwiet bħala eredi universali tagħha lit-tliet uliedha u permezz ta' att ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru 2016 fl-atti tan-nutar Alicia Agius, ir-raba' in kwistjoni ġiet assenjata lir-rikorrent.
>
> »Dan ir-raba' ilu mikri lill-familja tal-intimat Sciberras minn żmien nannuh li ilu nieqes ħamsa u għoxrin sena. L-intimat Sciberras għandu 52 sena u dejjem jiftakarha f'idejn il-familja tiegħu. Il-qbiela kienet titħallas lil omm ir-rikorrent sakemm fl-2014 ġiet nieqsa mbagħad bdiet titħallas lil werrieta tagħha. Illum l-qbiela mħallsa hija ta' €50 fis-sena.
>
> »Fil-15 ta' Novembru 2021 ir-rikorrent interpella lill-intimat Sciberras sabiex togħla l-kera b'ammont xieraq skont is-suq ħieles.«

4. Fil-kawża tallum l-attur qiegħed jitlob illi l-qorti:

> »1. tiddikjara … illi d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 199 b'mod partikolari l-artikoli 3, 4 u 14 qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni (awtomatika) lill-intimat għal-għalqa ta' kejl *circa* 3.4 tomna li tinsab f'ta' Xagħra ġewwa limiti Żabbar;
>
> »2. tiddikjara … illi l-intimati qiegħdin jilledu d-drittijiet fondamentali tar-rikorrenti għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mertu ta' din il-kawża, billi ma jeżistux salvagwardji proċedurali u kriterji oġġettivi fil-liġi sabiex ir-rikorrenti ikun jista' jirriprendi ħwejjġu u juża tali proprjetà tiegħu b'mod liberu, *entro* terminu stabbilit u ċert, u dan bi ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea skont il-Kap. 319, kif ukoll l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u anke mill-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni sabiex b'hekk tgħati rimedji neċessarji u li huma xierqa sabiex ir-rikorrenti jirriprendi l-proprjetà tiegħu;
>
> »3. tiddikjara sabiex l-intimat Grezzju Sciberras ma jistax jistrieħ aktar fuq il-protezzjoni li tagħti l-liġi versu l-gabilotti inkwilin skont l-artikoli 3, 4 u 14 tal-Kap. 199, u sabiex tali qbiela tittermina ruħha ma' l-għeluq tal-qbiela nhar il-15 t'Awwissu tas-sena 2022 u / jew data verjuri li tistabilixxi l-qorti, meta tiġi deċiża din is-sentenza, u tagħti dawk il-provvedimenti kollha neċessarji u opportuni li din il-qorti tħoss li huma idoneji fiċ-ċirkostanzi;

»4. tillikwida l-istess kumpens xieraq *sia* pekunarju u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, għas-snin kollha li bata għal vjolazzjoni tad-drittijiet tiegħu;

»5. tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni hekk likwidati u / jew somma verjuri u bl-imgħax legali mid-data ta' l-ittra uffiċċjali tal-15 ta' Novembru 2021 u / jew data verjuri, sal-pagament effettiv;

»Bl-ispejjeż … … …«

5. Wieġbu kemm l-Avukat tal-Istat kif ukoll il-konvenut Sciberras.

6. L-ewwel qorti ddeċidiet hekk:

»1. tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-intimati safejn m'humiex kompatibbli ma' din is-sentenza;

»2. tilqa' l-ewwel talba u tiddikjara illi d-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 b'mod partikolari l-artikoli 3, 4 u 14 taw dritt ta' rilokazzjoni lill-intimat għall-għalqa … bejn is-sena 1987 u s-sena 2021;

»3. tilqa' t-tieni talba u tiddikjara illi l-intimat Avukat tal-Istat kiser id-drittijiet fundamentali tar-rikorrent għat-tgawdija tal-proprjetà tiegħu mertu ta' din il-kawża, billi ma kinux jeżistu salvagwardji proċedurali u kriterji oġġettivi fil-liġi sabiex ir-rikorrent jkun jista' jirriprendi ħwejġu u juża tali proprjetà tiegħu b'mod liberu, *entro* terminu stabbilit u ċert, u dan bi ksur tal-Ewwel Protokoll …u art. 37 tal-Kostituzzjoni dan għall-perjodu bejn is-sena 1987 u s-sena 2021;

»4. tiċħad it-tielet talba salv kull dritt ieħor riservat spettanti lir-rikorrent;

»5. tilqa' r-raba' u l-ħames talba u tillikwida kumpens fis-somma ta' €6,000 danni pekunarji u €500 danni mhux pekunjarji u tiddikjara illi l-Avukat tal-Istat huwa responsabbli għall-ħlas ta' kumpens u danni sofferti mir-rikorrent u tikkundanna lill-istess Avukat tal-Istat iħallas l-ammont hekk likwidat bl-imgħaxijiet legali tat-8% mid-data ta' din is-sentenza sad-data tal-effettiv pagament.

»Bl-ispejjeż … a karigu tal-intimat Avukat tal-Istat.«

7. Safejn relevanti għall-appell tallum, l-ewwel qorti fissret hekk il-konsider-azzjonijiet li wassluha għad-deċiżjoni tagħha:

»Titlu

»Mill-provi jirriżulta li r-rikorrent tassew huwa sid ir-raba' mertu ta' din il-kawża. Jgħodd ukoll il-perjodu rilevanti li matulu l-ante-kawża tar-rikorrent kienu proprjetarji tal-fond *de quo* u dan skont is-sentenza tal-Qorti Kostituzzjonali <u>Nutar Dottor Pierre Cassar *v.* Avukat tal-Istat</u> tal-4 ta' Mejju 2022. Ir-rikorrent huwa wieħed minn tliet werrieta. Dan sa mhux qabel is-sena 1987, is-sena proposta mir-rikorrent u li dwarha

ma kienx hemm kontestazzjoni minn naħa tal-intimati u dan sas-sena 2021 meta nbdew dawn il-proċeduri.

»Għaldaqstant, il-kumpens li huwa intitolat għalih ir-rikorrent mis-sena 1987 sas-sena 2015 huwa ta' wieħed minn tlieta (1/3), u kumpens sħiħ mis-sena 2016 sas-sena 2021.

»… … …

»Rimedju effettiv

»Il-liġi ħolqot bilanċ iktar ekwu bejn sid u inkwilin tar-raba' peremzz tal-Att XXII tal- 2022 u dan kif ġie kkonfermat fid-deċiżjoni riċentissima tal-31 ta' Mejju 2023 mill-Qorti Kostituzzjonali fl-ismijiet Vincenza *sive* Sina Magro *v.* l-Avukat tal-Istat *et*. Il-liġi anterjuri kienet imxaqilba kontra s-sid.

»Din l-eċċezzjoni [dwar rimedju effettiv] għalhekk hija bla bażi sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022. Billi l-perjodu li din il-qorti qiegħdha tieħu in kunsiderazzjoni għall-fini ta' vjolazzjoni ta' dritt huwa sas-sena 2021, tqis li s-sid ma kellux rimedju effettiv.

»… … .

»Likwidazzjoni tal-kumpens:

»Skont stima magħmula mill-perit tekniku, il-valur fis-suq miftuħ tar-raba' *de quo* huwa ta' €228,250. Il-valur lokatizju tal-fond mis-sena 1987 sa 2021 tela' minn €89 għal €2,283.

»Fid-deċiżjoni riċenti tal-Qorti Ewropeja, Cauchi *v.* Malta tal-25 ta' Marzu 2021 intqal li l-kumpens jista' jonqos b'xi 30% minħabba l-għan leġittimu wara l-protezzjoni u 20% tnaqqis ieħor minħabba l-inċertezza dwar kemm il-proprjetà kienet ser tkun mikrija għall-perjodu kollu. Il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat sentenza tal-Ewwel Qorti fejn naqqset 35% u mhux 30% minħabba interess ġenerali. Żiedet tgħid illi m'għandu jkun hemm l-ebda tnaqqis ieħor minħabba li l-atturi baqgħu passivi għall-perjodu twil.

»Din il-qorti ma tarax għalfejn m'għandhiex tapplika l-kriterji Cauchi *v.* Malta dwar fondi urbani għal art agrikola.

»Bħala konsegwenza tal-fatt li l-Istat kiser id-drittijiet tal-atturi kif sanċiti mill-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll ta' Konvenzjoni Ewropeja u l-artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni, l-istat għandu jħallas danni morali kif ukoll danni pekunjarji. Il-qorti qiegħda tistabbilixxi li l-intimat Avukat tal-Istat għandu jħallas lir-rikorrent kumpens pekunjarju li jammonta għal sitt elef euro (€6,000). Dan l-ammont inħadem konformement mal-prinċipji suesposti kif ġej:

»Mis-sena	sas-sena	Valur lokatizju	Kera mħallsa
»1987	1991	(€89 x 5) €445	(€9.32 x 5) €46.60
»1992	1996	(€144 x 5) €720	(€9.32 x 5) €46.60 1997-1999
»1997	2001	(€232 x 5) €1,160	(€13.98 x 3) €41.94 2000 - 2001 (€23.29 x 2) €46.58
»2002	2006	(€373 x 5) €1,865	(€23.29 x 5) €116.45
»2007	2011	(€601 x 5) €3,005	(€25 x 5) €125

»2012	2016	(€968 x 5) €4,840	(€25 x 5) €125 2017-2018
»2017	2020	(€1,559 x 4) €6,236	(€25 x 2) €50 2019 - 2020 (€50 x 2) €100
»2021		€2,283	€50
»Total		€20,554	€748.17

»1987 – 2015

»€11,067 - €523.17 = €10,543.83

»€10,543.83 – 35% = €6,853.49

»€6,853.49- 20% = €5,482.79/3 = €1,827.60

»2016 – 2021

»€9,487 – €225 = €9,262

»€9,262 – 35% = €6,020.30

»€6,020.30 – 20% = €4,816.24

»Total: €1,827.60 + €4,816.24 = €6,643.84 – €6,000

»Id-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak li ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500.«

8. L-attur appella b'rikors tat-12 t'Ottubru 2023. L-Avukat tal-Istat wieġeb fid-19 t'Ottubru 2023; il-konvenut Sciberras wieġeb fil-5 ta' Marzu 2024 u qal li joqgħod għad-deċiżjoni ta' din il-qorti.

9. L-ewwel aggravju tal-attur jolqot il-perjodu relevanti għall-finijiet tal-ksur, u ġie mfisser hekk:

»L-ewwel aggravju: Il-perjodu ta' ksur u kumpens limitat sal-2021

»L-ewwel aggravju tal-appellant jirrigwarda l-perjodu ta' ksur u ta' kumpens għall-preġudizzju u vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali li sofra l-appellant, u dan *in vista* tal-fatt li l-ewwel qorti llimitat l-kumpens sal-2021.

»L-ewwel orti fis-sentenza tagħha (f'paġna x tas-sentenza appellata iddikjarat –

»"Għaldaqstant, il-kumpens li huwa ntitolat għalih ir-rikorrent mis-sena 1987 sas-sena 2015 huwa ta' wieħed minn tlieta (1/3), u kumpens sħiħ mis-sena 2016 sas-sena 2021"

»Ġie wkoll iddikjarat

> »"Din l-eċċezzjoni għalhekk hija bla bażi sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022. Billi l-perjodu li din il-qorti qiegħda tieħu in kunsiderazzjoni għall-fini ta' vjolazzjoni ta' dritt huwa sas-sena 2021 […]"

»L-ewwel qorti hi żbaljata fid-dikjarazzjonijiet tagħha li –

»(i) l-appellant huwa intitolat għal kumpens ta' 1/3 mis-sena 1987 sas-sena 2015 u kumpens sħiħ mis-sena 2016 sas-sena 2021. L-ewwel parti ta' din id-dikjarazzjoni ser tiġi trattata fit-tieni aggravju hawn taħt.

»(ii) l-appellant għandu jingħata kumpens sas-sena 2021.

»Skont kif jirriżulta mill-kunsiderazzjonijiet magħmula mill-ewwel qorti, il-qorti kkonfermat li kien hemm ksur tad-drittijiet tal-attur mqar sal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022. Iżda minkejja dan, il-qorti mbagħad illimitat l-kumpens sas-sena 2021 u mhux sad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 ossija sat-8 ta' Frar 2023.

»L-appellant qabel xejn jagħmilha ċara li hu jsostni li l-Att XXII tal-2022 m'huwiex rimedju effettiv u xorta hemm ksur tad-drittijiet fundamentali tiegħu. Għalhekk l-appellant qiegħed jirriżerva d-dritt li jintavola proċeduri oħra quddiem il-Bord li Jirregola l-Kontroll ta' Kiri ta' Raba' [*recte*, Bord dwar il-Kontroll tal-Kiri ta' Raba'] u quddiem il-qorti ta' sede kostituzzjonali *in vista* tal-emendi reċenti fil-liġi.

»Madanakollu, u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lill-appellant fir-rigward tal-emendi l-ġodda, il-kumpens dovut lill-appellant kellu jiġi likwidat sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 u *cioè* sat-8 ta' Frar 2023 mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe kumpens ulterjuri dovut lill-appellant sussegwentement għal din id-data.

»Wara kollox l-ewwel qorti ċaħdet waħda mill-eċċezzjonijiet tal-Avukat tal-Istat a bażi tal-promulgazzjoni tal-Att XXII tal-2022 u għalhekk huwa ovvju li l-kumpens kellu jingħata sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-istess Att u ċertament mhux sad-data tal-intavolazzjoni tal-kawża kif b'mod żbaljat iddeċidiet l-ewwel qorti.

»Fil-fatt fil-kawża reċentissima fl-ismijiet Vincenza *sive* Sina Magro *v.* l-Avukat tal-Istat *et* deċiża fil-31 ta' Mejju 2023 iżda li kienet infetħet fis-sena 2019, ukoll dwar kirja agrikola din il-qorti llikwidat il-kumpens sad-data meta daħal fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 (li għall-faċilità l-qorti kkalkolat l-kumpens sal-aħħar ta' Jannar 2023 flok sat-8 ta' Frar 2023).

»Huwa ċar li l-vjolazzjoni tad-drittijiet tal-attur kienet għaddejja matul il-kors tal-kawża, u l-kumpens kellu jiġi likwidat għall-perjodu wara l-intavolar tal-kawża ladarba l-vjolazzjoni baqgħet għaddejja.

»Fil-fatt fil-kawżi ta' natura kostituzzjonali u / jew fundamentali anke fil-każ ta' kirjiet residenzjali u kirjiet kummerċjali, il-kumpens ma jingħatax biss sad-data tal-intavolar tal-kawża iżda jibqa' jiġi likwidat *oltre* din id-data peress li l-vjolazzjoni ta' drittijiet fundamentali baqgħet għaddejja.

»Għalhekk l-appellant huwa tal-fehma li jekk il-kumpens ser jiġi limitat minħabba l-introduzzjoni tal-Att XXII tal-2022 (b'riżerva għad-drittijiet kollha spettanti lilu) ikun biss ġust li l-kumpens f'kawżi rigwardanti ksur ta' drittijiet kostituzzjonali u / jew fundamentali konsegwenza tad-disposizzjonijiet tal-Kap. 199 bħalma hi l-kawża *de quo*, jingħata sat-8 ta' Frar 2023 u mhux sad-data tal-intavolazzjoni tal-kawża (u dan dejjem mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha spettanti lill-attur li jikkontesta s-sitwazzjoni wara din id-data bi proċeduri oħra).

»Wara kollox meta ġiet intavolata din il-kawża u *cioè* fl-1 ta' Diċembru 2021, l-appellant ċertament ma kellux xi rimedju effettiv disponibbli għalih tant li f'kawżi b'fattispecie għal dik odjerna li ġew deċiżi waqt il-pendenza ta' din il-kawża fosthom Adriana Chircop *noe et v.* L-Avukat Ġenerali (rikors numru 150/2019) deċiża mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-26 ta' Mejju 2022 (appellata), il-qrati Maltin bħala rimedju effettiv bdew flimkien mal-likwidazzjoni u ħlas tal-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju jiddikjaraw li l-intimat gabilott ma jistax jistrieħ iżjed fuq il-liġi, liema rimedju ma ngħatax fil-kawża *de quo* tenut kont id-dħul fis-seħħ tal-emendi introdotti bl-Att XXII tal-2022 salv kull dritt ieħor riservat.

»Għalhekk il-kumpens pekunjarju u non-pekunjarju kellu jiġi kkalkolat mis-sena 1987 sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 u *cioè* sat-8 ta' Frar 2023 (mingħajr preġudizzju għal kwalunkwe kumpens ulterjuri *oltre* din id-data u mingħajr preġudizzju għad-drittijiet kollha tal-attur li jikkontesta l-i*status quo* wara li daħal fis-seħħ l-Att XXII tal-2022 inkluż sabiex jittermina l-qbiela li għadha qed tilledi d-drittijiet tiegħu) u mhux sad-data tal-intavolazzjoni tar-rikors promotur kif b'mod żbaljat iddeċidiet l-ewwel qorti.

»Għalhekk il-valur lokatizzju fuq is-suq liberu tal-għalqa mertu tal-kawża skont ir-rapport tal-perit tekniku jammonta għal € 23,074.68 … u mhux għal € 20,554 skont kif b'mod żbaljat ikkalkulat l-ewwel qorti fil-kalkoli tagħha.

»… … …

»Għalhekk il-kumpens pekunjarju kellu jinħadem fuq il-valur lokatizzju ammontanti għal € 23,074.68 u mhux € 20,554. Huwa ċar li bejn dawn iż-żewġ ammonti hemm differenza ta' € 2,520.68 liema deskrepanza affetwat l-ammont tal-kumpens pekunjarju u dan għall-preġudizzju tal-appellant.

»… … …

»Għalhekk l-perjodu rilevanti kellu jkun sat-8 ta' Frar 2023 (kif *inter alia* deċiż fil-kawża ta' Sina Magro *v.* L-Avukat tal-Istat) u b'hekk ukoll il-kalkoli ta' kumpens kellhom isiru sat-8 ta' Frar 2023. B'hekk il-kera perċepibbli u perċepita mill-1987 sat-8 ta' Frar 2023 kienu € 23,074.68 bħala kera perċepibbli, u € 759.73 bħala kera perċepita.«

10. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»Fl-ewwel aggravju tiegħu, l-appellant jargumenta li l-ewwel qorti kienet żbaljata meta sabet li seħħet leżjoni sas-sena 2021 u minflok jargumenta li tali leżjoni pperdurat sas-sena 2023.

»Fil-fehma tal-esponent, dan l-argument huwa infondat. Il-kawża odjerna nfetħet fl-2021, bl-appellant jilmenta fuq kif kienet żviluppat is-sitwazzjoni sas-sena 2021. Il-provi li nġiebu kienu jirrigwardaw x'seħħ sal-2021. Għalhekk, l-ewwel qorti ġustament ikkunsidrat l-allegata leżjoni fil-perjodu taż-żmien li l-kawża ġiet impustata u trattata.

»Fifatt, dak sostnut mill-appellant in kwantu għas-sentenza ta' din il-qorti fl-ismijiet ta' Vincenza *sive* Sina Magro *v.* L-Avukat tal-Istat *et* dwar il-kumpens likwidat ma huwiex minnu. F'dik is-sentenza, din il-qorti ddikjarat li l-leżjoni pperdurat qabel id-dħul fis-seħħ tal-Att XXII

tal-2023, iżda in kwantu għall-kumpens, fil-paragrafu fejn ġie trattat il-kumpens pekunjarju, din il-qorti osservat:

> »"34. Għalkemm mill-atti jirriżulta li l-attriċi saret is-sid tal-proprjetà inkwistjoni permezz ta' donazzjoni magħmula lilha minn Giuseppe Magro fis-27 ta' Jannar 1982, però mill-atti tal-ewwel qorti għar-raġunijiet tagħha għażlet iż-żmien rilevanti bejn l-2010 sal-2020. L-atturi appellanti ma għamlu ebda lment dwar dan tant li ma għamlu ebda oġġezzjoni meta ġie nominat il-perit tekniku bl-inkarigu speċifiku ta' stima għas-snin imsemmija u lanqas fin-nota ta' sottomissjonijiet finali tagħhom ma għamel xi osservazzjoni mod ieħor. Għaldaqstant il-qorti tqis li ż-żmien relevanti tenut kont ta' dak rilevat jibda jiddekorri mill-2010. Il-perit tekniku stima li l-valur lokatizju komplessiv tal-art inkwistjoni għall-perjodu bejn l-2010 u l-2020 huwa ta' €11,849. Il-qorti ser tuża l-metodu ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza <u>Cauchi *v.* Malta</u>, b'dan illi t-tnaqqis għall-għan leġittimu tal-liġi għandu jkun ta' 30%. Isir ukoll it-tnaqqis ta' 20% minħabba l-inċertezza li s-sid jirnexxilu jikri l-proprjetà inkwistjoni tul il-perjodu kollu u għall-ammonti stmati mill-perit tekniku. Dan iwassal għas-somma ta' ċirka €6,635. Minn din is-somma trid imbagħad titnaqqas il-ker li kienet tiġi mħallsa mill-inkwilin, li tammonta komplessivament għal ċirca €280. Għaldaqstant il-kumpens pekunarju dovut lill-attriċi huwa fis-somma ta' €6,355."

»Għalhekk, kuntrarjament għal dak allegat mill-appellanti, din il-qorti ma kenitx arbitrarjament illikwidat kumpens għaż-żmien kollu li damu sejrin dawk il-proċeduri.

»Għalhekk, dan l-aggravju għandu jiġi miċħud.«

11. Igħid sew l-attur illi l-ksur tad-drittijiet tiegħu baqa' fis-seħħ sakemm inbidlet il-liġi, u għalhekk jistħoqqlu kumpens sakemm inbidlet il-liġi. L-argumenti mressqa mill-Avukat tal-Istat huma x'aktarx fiergħa, ukoll fejn isemmi s-sentenza ta' <u>Vincenza Magro</u>, mnejn jidher ċar mis-silta ċitata illi kien biss għax ma sarx appell minn dik il-parti tas-sentenza li illikwidat kumpens sa żmien qabel inbidlet il-liġi illi din il-qorti approvat dik il-parti.

12. Ma sar ebda appell mid-deċiżjoni tal-ewwel qorti illi d-*dies a quo* huwa t-30 t'April 1987, meta daħal fis-seħħ l-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropea. Il-perjodu relevanti għall-għanijiet ta' likwidazzjoni tal-kumpens għalhekk huwa mit-30 t'April 1987 sal-aħħar ta' Jannar 2023 meta bis-saħħa tal-Att XXII tal-2022 daħal fis-seħħ l-art. 3(2A) fl-Att dwar it-Tiġdid ta' Kiri ta' Raba' ["Kap. 199"] li ħoloq mekkaniżmu biex il-kera li jitħallas is-sid jiżdied

sa wieħed u nofs fil-mija (1.5%) tal-valur fis-suq miftuħ tal-art stmata bħala raba' għal użu agrikolu.

13. L-aggravju għalhekk sejjer jintlaqa'.

14. Ngħaddu issa għat-tieni aggravju tal-attur li jolqot dik il-parti tas-sentenza li tgħid illi l-attur jistħoqqlu sehem minn tlieta (1/3) tal-kumpens mill-1987 sal 2015, u kumpens sħiħ biss mill-2016. L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »It-tieni aggravju – li għall-perjodu minn 1987 sas-sena 2015, l-ewwel qorti kkalkulat il-kumpens bħala 1/3 minflok is-sehem sħiħ
>
> »It-tieni aggravju tal-appellant jirrigwarda l-fatt li l-qorti ta' prim istanza kkalkulat id-danni (u konsegwentement dan affettwa l-eventwali għoti ta' kumpens pekunjarju) bħala 1/3 minflok l-ammont sħiħ għaż-żmien mis-sena 1987 sas-sena 2015.
>
> »Dan jirriżulta ċar … mill-kalkolazzjonijiet tal-kumpens magħmula mill-ewwel qorti … … …
>
> »… … …
>
> »L-ewwel qorti osservat -
>
>> »"Omm ir-rikorrent ġiet nieqsa fis-27 ta' April 2014 u istitwiet bħala eredi universali tagħha lit-tliet uliedha u, permezz ta' att ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru 2016 fl-atti tan-Nutar Alicia Agius, ir-raba' in kwistjoni ġiet assenjata lir-rikorrent."
>
> »Jidher li kien fid-dawl ta' dan li waslet għad-deżiżjoni li tikkalkula l-kumpens ta' 1/3 u mhux kumpens sħiħ.
>
> »L-ewwel qorti hi żbaljata fid-deċiżjoni tagħha li l-appellant għandu jingħata kumpens minn 1987 sas-sena 2015 in kwantu għall-terz indiviż, u għandu biss jieħu s-sehem sħiħ mis-sena 2016 'il quddiem u *cioe* s-sena meta sar il-kuntratt ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru 2016.
>
> »Kif jirriżulta ċar mill-provi u kif anke osservat ben tajjeb l-ewwel qorti stess fis-sentenza tagħha, ir-raba' … kienet oriġinarjament tappartjeni lill-omm l-appellant u *cioè* lil Maria Teresa Deguara Caruana Gatto. In segwitu tal-mewt tagħha, u *cioè* fis-27 ta' April 2014, din l-għalqa għaddiet b'wirt fuq l-appellant u ż-żewġ ħutu Henry Deguara Caruana Gatto u Maria Concetta *sive* Connie Deguara Caruana Gatto f'ishma ugwali bejniethom hekk kif huma ġew nominati ko-eredi universali ta' ommhom.
>
> »In segwitu tal-mewt ta' ommhom, l-appellant flimkien maż-żewġ ħutu resqu għall-kuntratt ta' diviżjoni fl-atti tan-Nutar Alicia Agius datat 3 ta' Novembru 2016 fejn taħt paragrafu 17 tal-istess kuntratt ġie ddikjarat:
>
>> "Appearers hereby declare that they are fully satisfied with this deed of partition, assignment and vesting in possession in its entirety and therefore declare that none of them has any claim, pretension, right or right of action against the other in connection

> with this deed or at law with regards to the properties hereon divided, assigned and vested in possession".

»Minħabba xi sentenzi simili għall-kawża *de quo* (li però fil-maġġoranza tagħhom kienu jirrigwardaw proprjetà residenzjali u mhux agrikola), l-appellant daħal u ffirma flimkien maż-żewġ ħutu att pubbliku flatti tan-Nutar Keith Calleja datat 27 ta' Settembru 2022, liema kuntratt kien wieħed dikjaratorju u mhux ta' trasferiment, fejn l-appellant flimkien ma' ħutu ddikjaraw:

> »"Thus, in virtue hereof, the parties refer to the deed of partition, assignment and vesting in possession in the records of notary Alicia Agius dated the 3rd day of November of the year 2016, and the parties to this deed hereby declare, agree, confirm and clarify, that together with the properties assigned by virtue of the said deed, the said assignment of properties included the assignment of all rights in the most ample manner including litigious rights and constitutional rights and remedies (including for pecuniary and non-pecuniary compensation) related to the same properties mentioned therein. The parties are making it clear that these rights include all rights that may have emanated prior to the deed of partition dated the third 3rd day of November of the year 2016 and prior to the demise of their mother Maria Teresa Deguara Caruana Gatto. Each of the co-partitioners therefore respectively confirm that they have retained no rights – including for constitutional remedies – over properties which were assigned to the other respective co-partitioner."

»Għalhekk jirriżulta ċar li meta l-appellant ġie assenjat *inter alia* l-proprjetà mertu tal-kawża odjerna ġew vestiti fih id-drittijiet kollha li kienu jorbtu mal-istess proprjetà inkluż dawn id-drittijiet kollha li seta' kellhom iż-żewġ ħutu l-oħrajn fuq din il-proprjetà bħala eredi tad-defunta ommhom.

»Din hi dikjarazzjoni mill-aktar ċara li minnha jirriżulta li ħut l-appellanti mhuma jippretendu l-ebda dritt fuq il-proprjetajiet assenjata lill-appellant la qabel u wisq inqas wara l-kuntratt tad-diviżjoni tal-2016 imsemmi.

»Għalhekk … l-appellant huwa fil-fatt intitolat għall-kumpens sħiħ għall-perjodu kollu rilevanti u *cioè* minn April 1987 sat-8 ta' Frar 2023 (mingħajr ebda preġudizzju għall-kumpens ulterjuri *oltre* din id-data) hekk kif permezz tal-kuntratt ta' diviżjoni, meta sar l-imsemmi kuntratt ta' diviżjoni, l-appellant ġie assenjat il-proprjetà in kwistjoni bid-drittijiet kollha tagħha inkluż dawk ta' natura fundamentali.

»… … …

»Din il-pożizzjoni ttieħdet anke mill-qrati f'kawżi oħra intavolati mill-aħwa Deguara Caruana Gatto stess.

»… … …

»Għalhekk l-appellant huwa fl-umli fehma li ma kinitx korretta l-ewwel qorti meta akkordat lill-appellant kumpens *pro rata* ta' $^1/_3$ għall-perjodu bejn 1987 u s-sena 2015 hekk kif l-appellant ġie assenjat l-għalqa mertu tal-kawża bid-drittijiet kollha tagħha inkluż dawk fundamentali.

»… … …

»Għalhekk it-telf attwali li soffra l-appellant mis-sena 1987 sad-data tad-dħul fis-seħħ tal-Att XXII tal-2022 (u *cioè* t-8 ta' Frar 2022) għandu jinħadem fuq l-ammont sħiħ ta' € 23,074.68 kif spjegat hawn fuq u ma jimmerita l-ebda tnaqqis ulterjuri *oltre* l-kera ppercepita u dak riżultanti minn <u>Cauchi *v.* Malta</u>.

»… … …

»Għalhekk l-appellant jinsab aggravat bil-ħsieb adottat tal-ewwel qorti fejn naqqset il-kumpens dovut lilu *pro rata* għas-snin bejn l-1987 u s-sena 2015 *stante* li bejn id-data tal-mewt ta' ommu u *cioè* 27 ta' April 2014 u l-kuntratt ta' diviżjoni tat-3 ta' Novembru 2016 surreferit, il-proprjetà *de quo* kienet miżmuma in komproprjetà maż-żewġ ħutu l-oħrajn għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens. Għalhekk l-appellant għandu jingħata kumpens sħiħ għall-perjodu sħiħ minn April 1987 sat-8 ta' Frar 2023 mingħajr ebda tnaqqis *pro rata* kif spjegat.«

15. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

»It-tieni aggravju huwa dwar il-kumpens likwidat bejn is-snin 1987 sa 2015, u *cioè* ż-żmien meta l-proprjetà in kwistjoni kienet tappartjeni lill-antekawża tal-appellant.

»Fil-każ odjern, l-appellant wiret l-għalqa in kwistjoni flimkien maż-żewġt aħwa tiegħu wara li ommhom mietet fis-27 ta' April 2014. Fit-3 ta' Novembru 2016 l-aħwa qasmu l-proprjetajiet li kienu wirtu u l-għalqa mertu ta' dawn il-proċeduri ġiet assenjata lill-appellant.

»Fis-27 ta' Settembru 2022, l-appellant u ħutu dehru fuq att pubbliku fejn iddikjaraw is-segwenti:

> »"(4) The parties on this deed have agreed and would like to clarify that on the above mentioned deed of partition, assignment and vesting in possession, the properties assigned by virtue of the above mentioned deed included in the assignment of all litigious rights and constitutional rights and remedies."

»L-appellant qiegħed jargumenta li b'din id-dikjarazzjoni hu intitolat għall-kumpens sħiħ tal-fond, inkluż ta' meta l-fond kien jappartjeni lill-antekawża tiegħu.

»Ir-raġunament li qiegħed jipproponi l-appellant jibni fuq is-sentenza ta' din il-qorti (u diversi oħra) kif stabbilit fis-sentenza ta' <u>Carmel *sive* Charles Sammut *et v.* Maria Stella Dimech et</u> fejn din il-qorti ddikjarat:

> »"17. Il-fatt li l-proprjetà għaddiet għand l-aħwa Sammut wara l-mewt ta' missierhom fit-22 ta' Ottubru 2008 ma jfissirx li għandhom jedd għall-kumpens minn dakinhar biss. Huma werrieta ta' missierhom u bħala tali għandhom jedd ukoll li jippretendu kumpens għall-perjodu meta missierhom kien is-sid."

»Il-ġurisprudenza fuq dan il-punt issa hi assodata, minkejja r-riżervi tal-esponent. Dak li qiegħed jipproponi l-appellant iżda qiegħed imur pass *oltre*, u, jekk din il-qorti taċċettah, ser tkun qiegħda effettivament trendi l-jeddijiet fundamentali bħala *res commercium* [*sic*]; materji li jistgħu jiġu trasferiti minn persuna għal oħra mingħajr xkiel jew kunsiderazzjoni tan-natura morali u personali tagħhom.

»L-appellant jargumenta li hu u ħutu liberament ittrasferew l-interessi patrimonjali tagħhom mill-proprjetà li huma wirtu u li dawn l-interessi kienu jinkludu mhux biss id-drittijiet litiġjużi iżda saħansitra d-drittijiet kostituzzjonali.

»L-esponent ma jistax jaqbel ma' dan l-argument. Fis-sentenza ta' Maria Gialanzé *v.* Carmen Mizzi *et* l-ewwel qorti osservat:

> »"Il-qorti mhix sejra tidħol fil-kwistjoni ta' suċċessibilità *causa mortis o meno* ta' jeddijiet umani għaliex din ma tiffurmax parti mill-kweżit dwar it-trasferibilità *o meno* tagħhom permezz ta' donazzjoni. Biżżejjed jingħad għall-fini ta' din il-kawża li d-drittijiet umani huma kkunsidrati inerenti għall-persuna umana. Min-natura tagħhom huma marbutin mal-persuna tal-vittma. Huma drittijiet personali, u mhux drittijiet *in rem* [*recte, in re*]. Anke fil-każ li dritt fundamentali jikkonsisti fil-vjolazzjoni tat-tgawdija tal-proprjetà, u l-vittma tkun intitolata għal kumpens, dak il-kumpens huwa marbut mal-persuna tal-vittma u mhux mal-proprjetà. Jekk il-proprjetà tiġi ttrasferita lil terza persuna, kemm b'titlu gratwitu kif ukoll b'titlu oneruż, id-dritt tal-kumpens ma jistax jiġi ttrasferit flimkien mal-proprjetà. Għalhekk id-drittijiet li jista' jkollha Maria Gialanzé bħala titolari tal-fond *de quo* ma ġewx trasferiti favur bintha permezz tal-att tad-donazzjoni. Dan minkejja li l-fond *de quo* ġie ttrasferit '*with all its litigious rights and obligations*'".

»19. Dan il-ħsieb kien sussegwentement ikkonfermat minn din il-qorti:

> »"23. Il-qorti tibda billi tosserva li ma jidhirx li l-appellanti fehmu sewwasew il-konsiderazzjonijiet tal-ewwel qorti. L-appellanti jsostnu li l-ewwel qorti kellha tiddeċiedi dwar jekk il-kawża odjerna setgħatx titkompla minn Erika Gialanzé wara d-donazzjoni li saret fil-mori tal-kawża, u li hija Erika Gialanzé li ser tkun qed issofri ksur tad-drittijiet fondamentali tagħha bl-applikazzjoni tal-liġijiet viġenti issa li saret is-sid tal-proprjetà. Jirriżulta però li l-ewwel qorti filfatt eżaminat jekk l-ilment ta' Maria Gialanzé jistax jitkompla minn Erika Gialanzé u ddeterminat li dan mhuwiex il-każ għaliex id-dritt għal rimedju wara ksur ta' drittijiet fondamentali ma jistax jiġi trasferit kif ippruvaw jagħmlu l-appellanti meta Maria Gialanzé ttrasferiet espressament id-drittijiet litiġjużi tagħha fuq il-proprjetà lil Erika Gialanzé. Din il-qorti taqbel ma' din il-konsiderazzjoni tal-ewwel qorti u tqis li m'hemm l-ebda raġuni sabiex tibdilha. Dan mhuwiex każ fejn Erika Gialanzé saret il-proprjetarja tal-fond in kwistjoni bħala l-eredi universali ta' Maria Gialanzé u għalhekk kienet daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha. F'dan il-każ il-proprjetà in kwistjoni għaddiet f'idejn Erika Gialanzé permezz ta' trasferiment *inter vivos* b'titolu ta' donazzjoni, u għalhekk l-ewwel qorti kellha raġuni tikkonkludi li Erika Gialanzé mhijiex intitolata għal rimedju għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà kienet Maria Gialanzé. Ksur ta' drittijiet fondamentali jagħti dritt litiġjuż lill-vittma biss, ħlief għal xi eċċezzjonijiet partikolari, u ma jistax jiġi trasferit *inter vivos*."

»Fil-fehma tal-esponent, dan il-ħsieb jista' u għandu jiġi estiż għaċ-ċirkostanzi partikolari tal-każ odjern. Mal-mewt ta' omm l-appellant, l-interessi patrimonjali tagħha ntirtu minn uliedha. Il-kumpens li l-appellant qiegħed jipprospetta li jingħata huwa bbażat fuq ksur ta' jeddijiet fundamentali li sofra hu, u b'riżultat ta' tħaddim ta' reġim legali li kien affettwa lill-antekawża tiegħu. Il-konnessjoni bejn il-ħsara patrimonjali u l-jeddijiet fundamentali ma tistax tiġi xjolta.«

16. Ma huwiex kontestat illi werriet ikompli l-personalità tal-awtur tiegħu u għalhekk jiret ukoll il-konsegwenzi patrimonjali tal-ksur ta' drittijiet fundamentali tal-awtur tiegħu. Ma huwiex kontestat ukoll illi meta stat ta' komproprjetà ġej minn wirt u ssir qasma tal-wirt bejn il-ko-werrieta, il-werriet li lilu tmiss proprjetà wara l-qasma jitqies li sar is-sid minn dakinhar tal-ftuħ tal-wirt u mhux minn dakinhar tal-pubblikazzjoni tal-kuntratt ta' qsim tal-wirt[1]. Iżda ma jitqiesx li sar sid waħdu minn qabel dik id-data, b'mod għalhekk li d-dħul mill-proprjetà (jew id-dritt għal kumpens għan-nuqqas ta' dħul b'konsegwenza ta' ksur ta' drittijiet fundamentali tal-awtur) sa dakinhar tal-mewt tal-awtur jitqies tal-wirt u għalhekk tal-ko-werrieta kollha u mhux biss ta' dak li lilu ġiet assenjata l-proprjetà fil-qsim tal-wirt.

17. Fil-każ tallum iżda hemm element ieħor: il-ftehim bejn il-ko-werrieta b'kuntratt tas-27 ta' Settembru 2022 fl-atti tan-Nutar Keith Calleja illi:

> »… … … together with the properties assigned by virtue of the said deed [*viz.* il-kuntratt ta' qsim tal-wirt], the said assignment of properties included the assignment of all rights in the most ample manner including litigious rights and constitutional rights and remedies (including for pecuniary and non-pecuniary compensation) related to the same properties mentioned therein.«

18. Igħid sew l-Avukat tal-Istat illi drittijiet kostituzzjonali ma humiex *res in commercio* u ċertament ma huwiex fl-interess pubbliku li jinħoloq suq fid-drittijiet fundamentali. Hemm ukoll preċedenti, ċitati fit-tweġiba tal-Avukat tal-Istat, f'dan is-sens.

19. Dan l-argument ma huwiex mingħajr meritu. U lanqas ma jista' jingħad illi ma huwiex id-dritt kostituzzjonali nnifsu li qiegħed jiġi assenjat *inter vivos*

---

[1] Art. 946, Kod. Ċiv.

iżda biss il-konsegwenzi patrimonjali tiegħu. Din tkun biss distinzjoni artifiċjali għax wara kollox fis-suq tal-kummerċ huwa l-element patrimonjali li huwa ta' interess.

20. Fiċ-ċirkostanzi tal-każ tallum iżda l-qorti tosserva li ġà kien hemm episodji bħal dan bejn l-attur u ħutu l-ko-werrieta meta ko-werriet ingħata wkoll il-kumpens sħiħ li kien imiss lill-awtur komuni u mhux biss is-sehem tiegħu, u għalhekk jinħoloq żbilanċ jekk l-attur tallum ikun stmat mod differenti minn ħutu. Trid tqis ukoll illi ċ-ċessjoni qegħda ssir bejn ko-werrieta u mhux lil terzi. Kulma hu sejjer jiġri jekk jiġi miċħud l-aggravju hu li l-ko-werrieta l-oħra jkollhom jiftħu kawża kostituzzjonali oħra huma għal sehemhom. F'dawn iċ-ċirkostanzi għalhekk il-qorti sejra tilqa' l-aggravju għalkemm mhux neċessarjament kienet tasal għall-istess konklużjoni likieku ċ-ċessjoni saret lil terzi, sabiex hekk jitħares il-prinċipju li drittijiet kostituzzjonali ma għandhomx jitqiesu *res in commercio*.

21. Ngħaddu mela għat-tielet aggravju tal-attur li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn fil-likwidazzjoni tal-kumpens l-ewwel qorti naqqset ħamsa u tletin fil-mija (35%) minflok tletin fil-mija (30%) minħabba l-għan soċjali tal-liġi impunjata, u li ġie mfisser hekk:

> »It-tielet aggravju – L-ewwel qorti għamlet tnaqqis ta' 35% minflok 30% fil-likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju
>
> »It-tielet aggravju tal-appellanti huwa li fil-kalkoli għal likwidazzjoni tal-kumpens pekunjarju l-ewwel qorti għamlet tnaqqis esaġġerat ta' 35% u mhux ġustifikat fil-kumpens hekk kif affettwat tnaqqis iniżjali ta' 35% u mhux 30%.
>
> »Fil-kalkolu tal-ewwel qorti kien hemm tnaqqis ta' 35% u mhux it-30%, għal kuntrarju ta' dak deċiż fis-sentenza Cauchi *v.* Malta.
>
> »Din il-metodoloġija ġiet stabbilita fil-kawża Cauchi *v.* Malta u ġiet adottata f'sensiela ta' sentenzi lokali reċenti, inkluż minn din il-Qorti Kostituzzjonali.

»… … …

»Għalhekk huwa ċar u manifest li t-tnaqqis inizjali kellu jkun ta' 30% u mhux 35%, skont il-ġurisprudenza kostanti.

»Diġà l-metodoloġija ta' Cauchi *v.* Malta li qiegħda tiġi applikata konsistentement minn din il-Qorti Kostituzzjonali ssarraf fi tnaqqis konsiderevoli mit-telf li jista' jirkupra s-sid. M'huwiex ġust li jiġu applikati rati differenti iktar preġudizzjevoli lis-sid.

»Għalhekk l-appellant jinsab urtat li ġiet applikata din ir-rata inizjali ta' 35% filwaqt li jinsisti li r-rata kellha tkun ta' 30%.

»… … …

»Fil-kawża Joseph Cremona *v.* Avukat tal-Istat *et* (182/2021) deċiża mill-Qorti Kostituzzjonali fid-29 ta' Marzu 2023, il-qorti ta' prim'istanza ma kkonformatx mal-metodoloġija imsemmija *stante* li applikat tnaqqis inizjali ta' 35% (flok 30%) u mbagħad għamlet tnaqqis addizzjonali ta' 10%. Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza tagħha qalet hekk dwar dan it-tnaqqis addizzjonali:

> »"8. Dwar l-aggravju li t-tnaqqis minħabba l-għan soċjali tal-liġi kellu jkun ta' tletin fil-mija (30%) u mhux ta' ħamsa u tletin fil-mija (35%) kif qalet l-ewwel qorti, din il-qorti tosserva illi, għalkemm huwa minnu li t-tnaqqis ta' 30% u 20% msemmija f'Cauchi huma biss indikattivi u mhux regola li torbot, madankollu jixraq illi tinżamm uniformità fid-deċiżjonijiet u ma jsirx tibdil jekk mhux għal raġunijiet li jkunu speċifiċi għall-każ partikolari. Fil-każ ta' Carmel Sammut imsemmi fis-sentenza appellata, din il-qorti kkonfermat is-sentenza tal-ewwel qorti illi naqqset 35% u mhux 30% għax l-appell kien tal-Avukat tal-Istat u mhux tas-sidien, u, naturalment, l-Avukat tal-Istat ma kellux interess jitlob illi r-rata ta' tnaqqis tonqos għal 30%; ma jfissirx b'hekk illi din il-qorti taqbel illi t-tnaqqis għandu bħala regola ġenerali jkun ta' 35% flok ta' 30%. Fil-każ tallum din il-qorti ma tarax illi hemm ċirkostanzi speċjali li minħabba fihom għandha titbiegħed milli żżomm uniformità fid-deċiżjonijiet, u għalhekk din il-parti tal-aggravju sejra tintlaqa'.
>
> »"9. L-istess jingħad dwar it-tnaqqis ieħor ta' għaxra fil-mija (10%). Ma ntwerew ebda ċirkostanzi partikolari li jiddistingwu dan il-każ minn każijiet oħra b'mod li jimmerita trattament differenti minn każijiet oħra."

»Għalhekk il-Qorti Kostituzzjonali kkonfermat li l-kalkolu jrid isir bi preċiż bil-metodoloġija imsemmija, u skartat metodoloġiji oħra (sakemm mhux ġustifikabbli minħabba "ċirkostanzi speċjali").

»… … …

»Għalhekk l-appellant jissottometti li l-kalkolu għal kumpens pekunjarju kellu jsir bil-metodoloġija *ormai* stabbilita fil-ġurisprudenza kif hawn spjegat, fejn għalhekk il-kumpens pekunjarju għandu jkun tal-inqas € 12,162.09 (*assumendo* li din il-Qorti Kostituzzjonali tilqa' wkoll l-ewwel u t-tieni aggravju).«

22. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

> »It-tielet aggravju huwa li fil-kalkolu tal-kumpens, l-appellant jisħaq li l-ewwel qorti messha applikat rata ta' 30% u mhux 35%.
>
> »23. Fis-sentenza ta' Cauchi *v.* Malta l-Qorti Ewropea osservat:
>
>> »"It has also found, however, that the needs and general interest which may have existed in Malta in 1979 (when the law in question was put in place by Act XXIII) must have decreased over the three decades that followed. With that in mind, the Court considers that for the purposes of awarding compensation, such estimates may be reduced by around 30% on the grounds of that legitimate aim. It notes, however, that other public interest grounds may not justify such a reduction."
>
> »Ir-rata ta' 30% ma hiex waħda obbligatorja u l-qorti għandha tkun libera tuża rata oħra li tirrifletti l-għan leġittimu. Fil-fehma tal-esponent, ir-rata ta' 35% hi xierqa fiċ-ċirkostanzi tal-każ meta wieħed iqis l-interess ġenerali tal-protezzjoni tar-raba'.
>
> »Għalhekk, anke dan l-aggravju għandu jiġi miċħud.«

23. Tassew illi l-kriterji ta' Cauchi huma biss indikattivi u ma jorbtux. Min-naħa l-oħra għandha tinżamm uniformità fil-likwidazzjoni tal-kumpens sakemm ma jkunx hemm ċirkostanzi li jiġġustifikaw kriterji differenti fil-każ partikolari.

24. Il-kriterji ta' Cauchi tfasslu fil-kuntest ta' kirjiet residenzjali waqt illi l-każ tallum huwa dwar kirja agrikola. Mhux kontestat illi hemm interess pubbliku u għan soċjali fil-ħarsien kemm ta' kirjiet residenzjali u wkoll ta' kirjiet agrikoli. Huwa minnu wkoll iżda illi, waqt illi l-ħarsien ta' kirja residenzjali hija, iva, fl-interess pubbliku iżda direttament aktar fl-interess tal-kerrej partikolari, fil-każ ta' kirja agrikola hemm ukoll l-interess aktar ġenerali ta' ħarsien tar-raba' għall-koltivazzjoni tal-prodott. Hekk qalet din il-qorti fis-sentenza tat-12 ta' Lulju 2023 fl-ismijiet Carmelo Azzopardi *et v.* Avukat tal-Istat *et* Cauchi:

> »25. … … … L-għan wara l-protezzjoni li jagħti l-Kap. 199 kien sabiex jkompli jiggarantixxi mezz ta' għixien għal min jaħdem ir-raba' u wkoll biex jibqa' jkun hawn prodott agrikolu lokali fis-suq.

»26. Għalhekk Kap. 199 ma jagħmel l-ebda distinzjoni bejn dawk il-kerrejja li huma bdiewa li jaqilgħu l-għixien tagħhom mill-biedja u nies bħall-konvenut li huma biss dilettanti, li jikru għalqa u jkabbru xi prodott agrikolu għall-konsum personali tagħhom. Il-protezzjoni li tagħti l-liġi qiegħda sservi wkoll sabiex tipproteġi l-art agrikola f'Malta, fejn nafu li mhijiex f'abbundanza u biż-żmien qiegħda tkompli titnaqqar bi żvilupp li qiegħed jiġi permess f'żoni li jaqgħu barra miż-żoni ta' żvilupp. Dan qiegħed iwassal għal telfien ta' raba' agrikolu. Hu fl-interess ġenerali li żoni rurali jkunu protetti mill-iżvilupp. Għalkemm il-protezzjoni ta' art agrikola suppost issir b'liġijiet ta' ppjanar, *policies* u enfurzar effettiv u f'waqtu, il-Kap. 199 qiegħed joffri mezz ieħor għall-konservazzjoni ta' art agrikola li hi essenzjali għall-ambjent, iktar u iktar meta tikkunsidra ċ-ċokon ta' daqs tal-pajjiż. Fil-fatt skont l-istatistika 23% tar-raba' hi proprjetà tal-privat u mikrija.«

25. Hekk ukoll ingħad fis-sentenza ta' din il-qorti tal-31 ta' Mejju 2023 fl-ismijiet <u>Vinċenza *sive* Sina Magro *v.* L-Avukat tal-Istat *et*</u>:

»27. … … … il-qorti tibda billi tirrileva li l-għan leġittimu tal-leġislazzjoni hija kwistjoni li trid tiġi determinata oġġettivament, b'referenza għall-iskop li għalih il-leġislatur ikun ippromulga l-leġislazzjoni inkwistjoni. Il-qorti hi konxja mill-fatt li l-qasam tal-biedja hu soċjalment importanti ħafna għaliex jgħin biex il-popolazzjoni tkun auto suffiċjenti għal dak li hu ikel li jiġi mill-art bil-ħidma tal-bidwi. Dan jinħass aktar u aktar meta jkun hawn nuqqas ta' prodott li jiġi impurtat jew isseħħ xi kalamità, jew pandemija bħalma seħħ riċentement. Għalhekk l-argumenti magħmula mill-appellanta dwar l-allegat abbuż tal-liġi huma assolutament irrelevanti għall-finijiet ta' dan l-aggravju … … … Dan apparti li dan l-argument, u l-aggravju sħiħ, huma kontradetti mill-fatt li l-appellanta stess argumentat li s-settur agrikolu huwa wieħed importanti u fraġli, u li għalhekk intervent statali fl-interess pubbliku huwa meħtieġ u ġustifikat.«

26. Fid-dawl ta' dawn il-konsiderazzjonijiet din il-qorti tqis illi kien eżerċizzju leġittimu mill-ewwel qorti tad-diskrezzjoni tagħha illi tnaqqas ħamsa u tletin fil-mija (35%) flok tletin fil-mija (30%) fil-kuntest tal-għan soċjali tal-liġi impunjata.

27. Dan l-aggravju huwa għalhekk miċħud.

28. Ngħaddu issa għar-raba' aggravju tal-attur li jolqot dik il-parti tas-sentenza appellata fejn l-ewwel qorti naqqset il-kumpens biex taqta' "għad-dritt". L-aggravju ġie mfisser hekk:

> »Ir-raba’ aggravju – L-ewwel qorti għamlet tnaqqis mhux ġustifikat b’arrotondament ’l isfel (*rounding down*) tal-kumpens pekunjarju
>
> »Ir-raba’ aggravju tal-appellant jirrigwarda l-fatt li l-ewwel qorti għamlet tnaqqis ulterjuri mhux ġustifikat fil-kumpens pekunjarju dovut lill-appellant billi arbitrarjament arrotondiet ’l isfel (*rounded down*) il-kumpens pekunjarju minn € 6,643.84 għal € 6,000 b’konsegwenza li l-kumpens pekunjarju dovut lill-appellant ġie mnaqqas inutilment u mingħajr ebda raġuni valida.
>
> »B’konsegwenza ta’ dan l-arrontondament ’l isfel l-appellant ġie mċaħħad minn € 643.84 li huma ben pruvati u dovuti lilu u dan mingħajr ebda raġuni u / jew ġustifikazzjoni.
>
> »Jekk l-ewwel qorti kellha fil-ħsieb tagħha li tillikwida l-kumpens pekunjarju għad-dritt u *cioè* f’figura arrotondita jekk xejn is-€ 6,643.84 kellhom jiġu arrotonditi għal € 7,000 u mhux għal € 6,000 kif b’mod żbaljat għamlet l-ewwel qorti.
>
> »… … …
>
> »Hawnhekk m’aħniex nitkellmu fuq xi negozju fejn wieħed jipprova jaqta’ għad-dritt sabiex jintlaħaq ftehim iżda qegħdin nitkellmu fuq rimedju għall-ksur tad-drittijiet fundamentali – ksur serju li jimmerita rimedju effettiv, u fejn diġà hemm tnaqqis sostanzjali fil-kumpens bit-tnaqqis ta’ 30% u 20%.
>
> »… … …«

29. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

> »26. Ir-raba’ aggravju tal-appellant huwa fejn l-Ewwel Onorabbli Qorti arrotondiet il-kumpens għal €6,000 minflok €6,643.84.
>
> »27. Dwar dan il-punt, l-esponent jissottometti li l-kumpens f’proċeduri kostituzzjonali ma jirrikjedix li jiġi likwidat b’preċiżjoni sal-inqas ċenteżmu bħal li kieku hi kawża għad-danni. Ir-rimedju li għandu jingħata għandu jkun wieħed li, b’mod xieraq, jindirizza l-ksur li tkun instabet. L-Ewwel Onorabbli Qorti eżerċitat id-diskrezzjoni tagħha u ma hemmx xi avarija sproporzjonata bejn dak mitlub mill-appellant u dak mogħti.
>
> »28. Għalhekk, dan l-aggravju wkoll għandu jiġi miċħud.«

30. Peress illi, għax intlaqgħu l-ewwel żewġ aggravji, il-kumpens sejjer f’kull każ jinħadem mill-ġdid, ma huwiex il-każ li nqisu dan l-aggravju.

31. Maħdum bil-kriterji fuq imsemmija, u wara li tqis dak li daħħal jew li seta’ jdaħħal l-attur, it-telf li ġarrab għall-perjodu bejn l-1987 u l-2023 huwa qrib ħdax-il elf u mitt euro (≈ €11,100), kif muri fl-iskeda A mehmuża mas-sentenza biex titqies parti minnha.

32. Jonqos il-ħames u l-aħħar aggravju tal-attur li jolqot il-*quantum* ta' kumpens likwidat mill-ewwel qorti bħala danni non-patrimonjali, u li ġie mfisser hekk:

> »Il-ħames aggravju: Il-likwidazzjoni u l-ammont li ngħata bħala kumpens non-pekunjarju
>
> »Il-ħames aggravju tal-appellant huwa li hu ngħata kumpens non-pekunjarju fl-ammont ta' € 500 biss għal *circa* 35 sena ta' preġudizzju u ksur fid-drittijiet fundamentali!
>
> »Il-qorti ta' prim'istanza ma spjegatx kif waslet għal din il-figura iżda qalet biss li "d-dannu morali ġej minn ksur tal-jedd ta' proprjetà huwa anqas gravi minn dak ġej minn ksur ta' jeddijiet marbuta mal-ħajja jew mal-personalità, u għalhekk il-qorti sejra tillikwidahom fis-somma ta' €500".
>
> »Minkejja li l-appellant jifhem li l-qorti għandha diskrezzjoni fil-*quantum* tad-danni non-pekunjarji, hemm ġurisprudenza u hemm prassi li għandha tiġi segwita fir-rigward tal-likwidazzjoni tal-kumpens non-pekunjarju liema ġurisprudenza u prassi ċertament ma ġewx segwiti mill-ewwel qorti u dan huwa ovvju meta wieħed iqis l-ammont ta' € 500 li ngħata in sodisfazzjon ta' kumpens non-pekunjarju.
>
> »L-appellant jirrileva s-segwenti punti għal likwidazzjoni tad-danni mhux pekunjarji:
>
> »a) l-isproporzjon kbir fid-differenza bejn il-kera perċepita u dik li setgħet tkun perċepita fis-suq ħieles li kieku din l-art ma kinitx soġġetta għall-qbiela u protetta bil-liġi;
>
> »b) il-fatt li l-appellant tħalla (u għadu) f'għama assolut fir-rigward ta' meta jista' jekk qatt xi darba jista' jieħu l-pussess tal-għalqa lura u għalhekk qiegħed jesperjenza inċertezza legali kbira;
>
> »ċ) iż-żmien li l-appellant u l-predeċessuri fit-titolu tiegħu batew minn dan in-nuqqas ta' proporzjonalità;
>
> »d) l-inerzja tal-istat meta baqa' passiv (u għadu) għal tul irraġjonevoli ta' żmien u dan skont kif rifless ukoll bl-Att XXII tal-2022
>
> »Fil-kawża <u>Roberta Calleja *et v.* Mary Bonello *et*</u> deċiża (99/19) mogħtija minn din il-qorti[2] fil-25 ta' Novembru 2021 il-qorti ddeċidiet li d-danni non-pekunjarji għandhom ikunu ta' € 500 għal kull sena li kien hemm ksur tad-drittijiet fundamentali, *cioè* total ta' € 12,500. Din il-kawża ma ġietx appellata mill-Avukat tal-Istat.
>
> »Din ir-rata hija pjuttost konsistenti ma diversi sentenzi oħra, inklużi ta' din il-Qorti Kostituzzjonali.
>
> »Fil-kawża <u>Maria Concetta Camilleri *v.* Avukat tal-Istat *et*</u>, deċiża fit-22 ta' Ġunju 2022, din il-Qorti Kostituzzjonali tat kumpens non-pekunarju ta' € 1,000 għal perjodu ta' ċirka sentejn sa minn Marzu 2020, u *cioè* ukoll ċirka € 500 fis-sena.

---

2 Din is-sentenza ngħatat mill-Prim'Awla tal-Qorti Ċivili u mhux minn din il-qorti.

> »Fil-kawża Maria Concetta *sive* Connie Deguara Caruana Gatto *v.* Lawrence Zammit *et* (mhux appellata), il-Prim'Awla tat kumpens ta' € 5,000 għal perjodu minn April 2014 sas-sena 2021, li *cioè* jissarraf f'rata ta' ċirka € 714 għal kull sena.
>
> »Fil-kawża odjerna, jekk jittieħed biss minn April 1987 sad-data tal-Att XXIV tal-2022, qegħdin nitkellmu fuq minn tal-inqas 35 sena.
>
> »Bl-applikazzjoni tar-rata ta' € 500 fis-sena, il-kumpens non-pekunjarju jkun 35 sena × € 500 = € 17,500.
>
> »*In vista* ta' dan kollu, l-appellant huwa tal-fehma li l-kumpens non-pekunjarju ġust għandu jkun ta' € 17,500 u / jew somma verjuri li tqarreb għal dan l-ammont.«

33. L-Avukat tal-Istat wieġeb hekk:

> »Il-ħames aggravju tal-appellant huwa dwar il-kumpens non-pekunjarju li llikwidat l-ewwel qorti. L-appellant jargumenta li hu għandu jingħata €17,500 bħala kumpens non-pekunjarju, bir-rata ta' €500 fis-sena mis-sena 1987 sal-2022.
>
> »L-esponent iqis li l-kumpens non-pekunjarju mogħti mill-ewwel qorti huwa xieraq fiċ-ċirkostanzi.
>
> »L-ewwel nett, għandu jitqies kif l-appellant għamel snin sħaħ mingħajr ma fittex rimedju, u għalhekk dan jixhed il-fatt li ma ħassx wisq il-ksur tad-drittijiet tiegħu. Għal dan l-għan, referenza ssir għas-sentenza ta' John Pace *et v.* L-Avukat tal-Istat *et* fejn intqal:
>
>> »"30. L-aħħar argument – li l-atturi damu ħafna snin qabel ma fittxew rimedju – ma għandux ikollu relevanza għall-għanijiet tad-danni pekunjarji, ladarba t-talba ma waqgħetx bi preskrizzjoni. Dak il-fatt *se mai* jista' jkun ta' relevanza għall-għanijiet tad-danni morali jekk huwa xiehda li l-atturi ma ħasswx wisq il-ksur tad-drittijiet tagħhom …"
>
> »… … …
>
> »Dwar dan il-punt, in-nuqqas ta' interess tal-appellant fl-għalqa in kwistjoni matul is-snin hi lampanti u għalhekk, ma għandux jitħalla japprofitta ruħu mill-inadempjenza tiegħu.
>
> »Fit-tieni nett, l-esponent ma jaqbilx li kwalunkwe komputazzjoni tad-danni morali għandha tibda mis-sena 1987. Il-ksur tal-jeddijiet fundamentali tiegħu beda meta wiret il-proprjetà fl-2014 u mhux qabel. Ma għandhomx jitħaltu l-kunċetti ta' danni morali għall-ksur tal-jeddijiet fundamentali ma' danni pekunjarji riżultat tal-interferenza fil-patrimonju tal-antekawża tal-appellant, kif qiegħed jittenta li jargumenta f'dan l-appell.
>
> »36. Għalhekk, anke dan l-aggravju għandu jiġi miċħud.«

34. Kif ingħad kemm-il darba minn din il-qorti, id-danni morali ma jintirtux, u lanqas ma hu minnu li hemm xi regola li torbot illi l-kumpens għandu jkun ta' ħames mitt euro (€500) għal kull sena. Toqrob għalhekk lejn il-fieragħ u

l-vessatorju l-pretensjoni tal-attur li jistħoqqlu kumpens non-pekunjarju ta’ sbatax-il elf u ħames mitt euro (€17,500) għal ħamsa u tletin sena meta l-proprjetà wiritha f’April tal-2014, anqas minn għaxar snin qabel id-*dies ad quem*.

35. Fiċ-ċirkostanzi tal-kawża tallum il-qorti hija tal-fehma illi kumpens ta’ elf u ħames mitt euro (€1,500) bħala danni non-pekunjarji huwa tajjeb u biżżejjed.

36. B’kollox, għalhekk, id-danni pekunjarji u non-pekunjarji jiġu tnax-il elf u sitt mitt euro (€12,600 = €11,100 + € 1,500).

37. Il-Qorti għalhekk tirriforma s-sentenza appellata billi tħassarha fejn illikwidat kumpens ta’ sitt elef u ħames mitt euro (€6,500) u, minflok, tillikwida kumpens ta’ tnax-il elf u sitt mitt euro (€12,600), flimkien mal-imgħaxijiet relattivi minn dakinhar tas-sentenza appellata, li l-Avukat tal-Istat għandu jħallas lill-attur. Tikkonferma s-sentenza fil-bqija.

38. L-ispejjeż tal-ewwel grad jibqgħu kif regolati fis-sentenza appellata; l-ispejjeż tal-appell tal-konvenut Sciberras iħallashom l-attur; l-ispejjeż l-oħra tal-appell jinqasmu hekk: sehem minn ħamsa ($^{1}/_{5}$) jħallsu l-attur u erba’ ishma minn ħamsa ($^{4}/_{5}$) jħallashom l-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
ss

Skeda A

Sena	kera kontrollat	kera xieraq	
	€	€	
1987	59.33	6.21	*
1988	89.00	9.32	
1989	89.00	9.32	
1990	89.00	9.32	
1991	89.00	9.32	
1992	144.00	9.32	
1993	144.00	9.32	
1994	144.00	9.32	
1995	144.00	9.32	
1996	144.00	9.32	
1997	232.00	13.98	
1998	232.00	13.98	
1999	232.00	13.98	
2000	232.00	23.29	
2001	232.00	23.29	
2002	373.00	23.29	
2003	373.00	23.29	
2004	373.00	23.29	
2005	373.00	23.29	
2006	373.00	23.29	
2007	601.00	25.00	
2008	601.00	25.00	
2009	601.00	25.00	
2010	601.00	25.00	
2011	601.00	25.00	
2012	968.00	25.00	
2013	968.00	25.00	
2014	968.00	25.00	
2015	968.00	25.00	
2016	968.00	25.00	
2017	1,559.00	25.00	
2018	1,559.00	25.00	
2019	1,559.00	50.00	
2020	1,559.00	50.00	
2021	2,283.00	50.00	
2022	2,283.00	50.00	
2023	190.25	4.17	**
	22,997.58	799.23	

* tmien xhur

** xahar

Kera xieraq	22,997.58
Naqqas 35%	14,948.43
Naqqas 20%	11,958.74
Naqqas €799.33	11,159.51