QORTI KOSTITUZZJONALI

IMĦALLFIN

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

Seduta ta' nhar l-Erbgħa, 30 ta' Novembru, 2022.

Numru 9

Rikors numru 142/21/1 TA

Maria Concetta sive Connie Deguara Caruana Gatto

v.

Philip Farrugia

Josephine Farrugia

Avukat tal-Istat

1. L-attriċi hija l-proprjetarja ta' fond li jinsab f'Ħaż-Żebbug li akkwistat mis-suċċessjoni ta' ommha. Dan il-fond kien ġie mikri lill-konvenuti Farrugia fl-1976 versu l-kera ta' Lm60 fis-sena, filwaqt li llum il-ġurnata l-konvenuti jħallsu s-somma ta' €203 bħala kera annwali bis-saħħa tal-

emendi ntrodotti fil-liġi permezz tal-Att X tal-2009. L-attriċi tilmenta li l-ammont ta' kera mħallas mill-konvenuti skont il-liġi huwa rriżorju u dan, flimkien mal-inċertezza dwar meta tista' tieħu lura l-pussess tal-fond, huwa leżiv tad-drittijiet fondamentali tagħha sanċiti permezz tal-Artikoli 37 u 45 tal-Kostituzzjoni u tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea. L-attriċi tilmenta wkoll li hija m'għandhiex rimedju effettiv fir-rigward ta' dan l-istat ta' fatt, u dan bi ksur tad-drittijiet tagħha kif sanċiti permezz tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea

2. F'dawn il-proċeduri hija talbet għalhekk lil Ewwel Qorti sabiex:

> "(I) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola l-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, bl-operazzjonijiet tal-Liġijiet viġenti qegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-intimati Philip Farruġia (K.I. 554343M) u Josephine Farruġia (K.I. 638551M) għall-fond 14, Triq De Rohan, Ħaż-Zebbug, u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti inter alia fl-Artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta, u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u tal-Artikolu 14 tal-istess Konvenzjoni, u b'hekk għar-raġunijiet fuq esposti u dawk li ser jirriżultaw waqt it-trattazzjoni ta' dan ir-rikors, ir-rikorrenti għandha tingħata r-rimedji kollha li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha xierqa fis-sitwazzjoni inkluż u partikolarment l-iżgumbrament tal-intimati Farruġia mill-fond de quo.
>
> (II) Tiddikjara u Tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att Xtal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta talli ma nżammx bilanċ bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini peress illi l-kera pagabbli a tenur tal-liġijiet viġenti ma tirriflettix is-suq u l-anqas il-valur lokatizzju tal-proprjeta' in kwistjoni wkoll ai termini tal-Liġi.
>
> (III) Tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti, wkoll ai termini tal-Liġi.

(IV) Tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat jħallas l-istess kumpens u danni likwidati ai termini tal-Liġi, bl-imgħax legali sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjeż u bl-inġunzjoni ta' l-intimati minn issa għas-subizzjoni."

3. L-Avukat tal-Istat eċċepixxa, *inter alia,* li l-attriċi trid iġġib prova sodisfaċenti tat-titolu tagħha u d-data preċiża ta' meta saret is-sid tal-fond in kwistjoni, li l-attriċi trid tindika eżattament l-artikoli mill-Kapitolu 69 tal-Liġijiet ta' Malta li skont hi huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tagħha, li l-Istat għandu kull jedd li jgħaddi dawk il-liġijiet li jidhrulu li huma xierqa biex jikkontrolla l-użu tal-proprjetà fl-interess ġenerali u din id-diskrezzjoni m'għandhiex titbiddel sakemm ma tkunx manifestament mingħajr bażi raġonevoli li mhuwiex il-każ, li l-pożizzjoni tal-attriċi tjiebet matul iż-żmien bis-saħħa ta' emendi li saru fil-liġi, li l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea ma jikkonċedi ebda dritt li xi ħadd jirċievi profitt partikolarment fil-kuntest ta' akkomodazzjoni soċjali, li fejn jeżisti interess ġenerali leġittimu ma jistax isir paragun bejn il-kera li għandha titħallas skont il-liġi u l-valur lokatizju tal-fond fuq is-suq liberu, li l-ilment tal-attriċi ma jistax jiġi rrimedjat bl-iżgumbrament tal-inkwilini, li l-fond in kwistjoni ġie mikri bi qbil bejn l-awturi tal-attriċi u l-inkwilini u ħadd ma mpona fuqhom li dan il-fond kellu jinkera bilfors, u li m'hemmx lok għal rimedju ieħor oltre d-dikjarazzjoni ta' leżjoni fil-każ li l-Qorti ssib li huwa minnu li l-attriċi sofriet leżjoni tad-drittijiet fondamentali tagħha.

4. L-konvenuti Farrugia eċċepew, *inter alia,* li huma mhumiex il-leġittimi kontradittturi f'din l-azzjoni, li l-attriċi naqset milli tuża r-rimedji ordinarji disponibbli għaliha, li l-Qorti hija nieqsa mill-kompetenza li tiddeċiedi dwar talbiet ta' żgumbrament ta' nkwilini mill-fond mikri lilhom, li huma dejjem mxew mal-liġi, ħallsu l-kirja kif mitlub u ħadu ħsieb il-fond in kwistjoni, li l-familja tal-attriċi tat dan il-fond b'titolu ta' lokazzjoni b'mod liberu u b'konsapevolezza tar-reġim legali applikabbli, li l-attriċi qatt ma talbet xi żieda fil-kera pagabbli u għalhekk dawn il-proċeduri huma intempestivi, li l-attriċi dejjem aċċettat il-kera mingħandhom, u li m'għandhomx ibgħatu l-ispejjeż ta' dawn il-proċeduri.

5. Bis-sentenza tal-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) tad-19 ta' Mejju, 2022, ġie deċiż hekk:

> "Għaldaqstant u għar-raġunijet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħda taqta u tiddeċiedi din il-kawża billi;
>
> Tilqa' limitatament u ai fini ta' kumpens biss, it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-Istat bil-mod kif spjegat fis-sentenza;
>
> Tilqa' l-eċċezzjonijiet ulterjuri li ġew ippreżentati mill-Intimat Avukat tal-Istat fid-dawl tal-Emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021;.
>
> Tiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-Intimat Avukat tal-Istat;
> Tiċħad l-eċċezzjonijiet tal-inkwilini Intimati konjuġi Farruġia;
>
> Tilqa' limitatament l-ewwel talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi li fil-konfront tar-rikorrenti il-fatti suesposti u l-operazzjonijiet tal-Ordinanza li Tirregola t-Tiġdid tal-Kiri tal-Bini ossija l-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta u l-Att X tal-2009, kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, taw dritt ta' rilokazzjoni indefinita lill-inkwilini Intimati għal fond 14, Triq De Rohan, Ħaż-Żebbuġ u dan bi vjolazzjoni tad-drittijiet fundamentali tar-Rikorrenti kif sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta);

> Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa repsonsabbli għal kumpens u danni sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza ta' l-operazzjonijiet tal-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fi żmien li ġiet istitwita din l-azzjoni, preċiżament mis-16 ta' Ġunju 2004 sal-1 ta' Ġunju 2021;
>
> Tilqa' t-tielet talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-Rikorrenti, fl-ammont ta' tletin elf euro (€30,000)
> Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-intimat Avukat tal-Istat iħallas l-istess kumpens u danni likwidati fl-ammont ta' tletin elf (€30,000), bl-imgħax legali mid-data tas-sentenza sad-data tal-pagament effettiv.
>
> Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-inkwilini Intimati konjuġi Farruġia, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat.
>
> Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat."

6. L-attriċi preżentat ir-rikors tal-appell tagħha fit-23 ta' Mejju, 2022, permezz ta' liema talbet lil din il-Qorti sabiex tirriforma s-sentenza appellata billi tiddikjara li l-perjodu relevanti meta l-appellanta setgħet titlob id-danni sofferti huwa anke fi żmien il-ħajja tal-mejta ommha Maria Theresa Deguara Caruana Gatto ossia mill-1987 sal-preżentata tar-rikors promotur u b'hekk tillikwida d-dannu pekunarju fis-somma ta' €54,000 oltre danni non-pekunarji ta' €15,000, globalment ammontanti għal €69,000 jew somma oħra verjuri, bl-ispejjeż taż-żewġ istanzi kontra l-appellat Avukat tal-Istat u l-imgħax legali sad-data tal-ħlas effettiv.

7. L-Avukat tal-Istat preżenta r-risposta tal-appell tiegħu fit-2 ta' Ġunju, 2022, permezz ta' liema ssottometta li l-appell odjern għandu jiġi miċħud u s-sentenza appellata għandha tiġi kkonfermata, bl-ispejjeż tal-

ewwel istanza jibqgħu invarjati filwaqt li l-ispejjeż ta' dan l-appell jitħallsu kollha mill-appellanta.

8. Il-konvenuti Farrugia preżentaw ir-risposta tal-appell tagħhom fis-16 ta' Ġunju, 2022, permezz ta' liema rrimettew ruħhom għall-appell, bl-ispejjeż magħmula minnhom jitħallsu mill-partijiet l-oħra.

Ikkonsidrat illi:

9. L-attriċi tilmenta li l-Ewwel Qorti kienet żbaljata meta ddeċidiet hija mhijiex intitolata għall-kumpens relattiv għaż-żmien meta ommha kienet għadha ħajja. Targumenta li ma jistax ikun li tkun responsabbli għad-debiti u l-krediti kollha ta' ommha mingħajr ma tkun awtorizzata li tirċievi d-danni pekunarji dovuti tul il-ħajja ta' ommha filwaqt li tkun kostretta tħallas eluf ta' ewro f'taxxa tas-suċċessjoni, u li hija nġustizzja li ma jiġix ikkonsidrat id-dannu kollu li l-mejta ommha sofriet tul iż-żmien. Targumenta li fil-każ preżenti jirriżulta li mill-1987 sal-2021 it-telf pekunarju jammonta għal €110,000, li minnhom trid titnaqqas il-kera mħallsa matul iż-żmien li tammonta għal €2,000, biex b'hekk jirriżulta telf attwali ta' €108,000. Tgħid li in linja mal-metodu ta' komputazzjoni ta' kumpens stabbilit fil-kawża Cauchi vs Malta li huwa segwit mill-Qrati Maltin, dan ifisser li l-kumpens pagabbli għalhekk huwa ta' €45,000

f'danni pekunarji, oltre danni non-pekunarji ta' €15,000 li jwassal għall-ammont globali ta' kumpens ta' €69,000.

10. L-Avukat tal-Istat jirribatti li l-argument tal-appellanta li hija dovuta kumpens anke għaż-żmien meta ommha kienet għadha ħajja ma jreġix għaliex id-drittijiet fondamentali huma pesonali u ma jistgħux jiġu trasferiti la *inter vivos* u lanqas *causa mortis* anke meta l-kawża tkun titratta dritt fondamentali rigward dritt ta' proprjetà għaliex id-dritt mhuwiex dritt *in rem* iżda biss personali. Jgħid li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea individwu jista' biss jitlob danni għal ksur li sofra huwa stess. Jargumenta li ma jaqbilx mal-mod kif din il-Qorti qed tiddeċiedi li l-antenati tas-sidien tal-fondi f'kawżi simili huma ntitolati għall-kumpens meta jista' jagħti l-każ li l-antekawża kienu kuntenti jħallu lill-inkwilin jutilizza l-fond b'kirja protetta bil-liġi, partikolarment fiż-żmien meta ma kienx hawn rikjesti eżorbitanti għal kirjiet u l-kirjiet kienu għadhom baxxi ħafna. Jgħid li fi kwalunkwe każ l-appellanta mhijiex qed targumenta li hija vittma diretta għaliex tnaqqas il-patrimonju tal-awtriċi tagħha iżda tibbaża l-argument tagħha biss fuq il-fatt li hija daħlet fiż-żarbun legali ta' ommha, u l-Qorti m'għandhiex tbiddel il-parametri tal-azzjoni attriċi u tagħmel hi argumenti li huma għal kollox differenti minn dawn li qed tressaq l-attriċi. Jgħid inoltre li l-argument dwar it-tnaqqis fil-patrimonju huwa argument ipotetiku u lanqas il-Qorti Ewropea m'għamlet dan it-tip ta' tiġbid tal-istat ta' vittma indiretta. Jargumenta wkoll li l-attriċi mhijiex l-unika eredi ta' ommha u

għalhekk żgur li hija m'għandhiex id-dritt għad-differenza fil-valur lokatizju kollu tal-fond li ma tħalliex lilha biss. Fir-rigward tal-argument tal-attriċi li l-kumpens kellu jiġi kkalkolat skont il-metodu ta' komputazzjoni stabbilit fis-sentenza Cauchi v. Malta, l-Avukat tal-Istat jargumenta li sabiex verament issir ġustizzja wieħed ma jistax japplika din il-formola b'għajnejh magħluqa iżda kull każ għandu jiġi eżaminat fuq il-fattispeċi tiegħu u l-kumpens għandu jiġi stabbilit wara konsiderazzjoni approfondita tal-elementi kollha li jistgħu jgħollu jew inaqqsu l-kumpens li għandu jitħallas. Jgħid li fil-każ odjern jidher li l-Ewwel Qorti kkonsidrat b'mod approfondit il-kwistjoni tal-kumpens u l-attriċi ma ressqet l-ebda argument b'saħħtu li jista' jwassal lil din il-Qorti sabiex tiddisturba d-diskrezzjoni eżerċitata mill-Ewwel Qorti. Iżid li din il-Qorti għandha tieħu in konsiderazzjoni l-fatt li fil-kuntratt datat 16 ta' Novembru, 2016, il-valur tal-fond in kwistjoni kien ġie dikjarat li huwa ta' €80,000 mentri skont ir-rapport tal-Perit Tekniku l-valur tal-istess fond fis-sena 2021 kien ta' €450,000 li jfisser jew li l-istima tal-Perit Tekniku hija eċċessiva jew li l-fond ġie dikjarat b'valur inferjuri sabiex titħallas inqas taxxa. Dwar il-kumpens non-pekunarju jargumenta li m'hemm l-ebda regola li tistabbilixxi li dejjem għandu jingħata kumpens ikkalkolat fuq somma ta' €500 għal kull sena li damet għaddejja l-leżjoni. Jgħid li l-passività tas-sidien hija fattur relevanti għall-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, u jżid li lanqas ma huwa każ dan fejn l-attriċi qed tgħix ħajja b'diffikultajiet kbar minħabba l-kontroll jew użu tal-proprjetà in kwistjoni.

11. L-Ewwel Qorti għamlet is-segwenti konsiderazzjonijiet dwar dawn il-punti:

> "Fir-rigward tat-tieni parti tal-istess eċċezzjoni, jiġifieri dik pertinenti għal-fattur taż-żmien minn meta għandu jitqies id-dekorrenza taż-żmien tal-leżjonijiet tad-drittijiet, din il-Qorti esprimiet ruħha diverżi drabi kif ġej:
>
> Din il-Qorti hija konsapevoli tas-Sentenza Ian Peter Ellis pro et noe vs Maggur Alfred Cassar Reynaud datata 27 ta' Jannar 2017 inkwantu jirrigwarda fejn intqal hekk: "Fir-rigward tal-fattur taz-zmien minn mindu kellha tibda titqies il-lezjoni li sabet l-ewwel Qorti, din il-Qorti tosserva li l-punt tal-partenza mhuwiex iz-zmien meta r-rikorrenti wirtu, inizjalment b'mod parzjali u eventwalment flintier tieghu, il-fond de quo, imma s-sena 1990 meta skadiet il-koncessjoni subenfitewtika ghax dan huwa z-zmien meta l-awturi fid-dritt tarrikorrenti kellhom jiehdu lura l-fond izda ma setghux minhabba l-intervent legislattiv fuq indikat. F'dak iz-zmien gie impost fuq is-sidien rapport ta' lokazzjoni bejnhom u bejn l-intimati konjugi Cassar Reynaud u l-fatt li kien sussegwentement li l-fond intiret mir-rikorrenti huwa irrelevanti ghall-finijiet ta' dan l-ezami, stante li, kif korrettement sottomess mir-rikorrenti, ladarba l-patrimonju tal-awturi tar-rikorrenti wirtuh ir-rikorrenti t-telf ta' qligh soffert mill-awturi fid-dritt taghhom effettivament sofrewh ukoll l-istess rikorrenti meta wirtu patrimonju anqas minn dak li kienu jirtu kieku mhux ghal-lokazzjoni imposta fuq l-awturi taghhom."
>
> Pero' din il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma' dan ir-raġunament, għaliex kull każ irid jittieħed għalih. Biex l-eredi f'kawżi bħal dan in eżami ikunu f'posizzjoni li jinsistu fuq it-telf monitarju tal-awturi tagħhom, ai fini biss ta' kumpens, ikun utili li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza taċ-ċens jew kirja, ikun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-preżenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.
>
> Jirriżulta mill-att ta' diviżjoni li, l-awtriċi tar-Rikorrenti, ommha Maria Teresa Deguara Caruana Gatto, mietet fis-27 ta' April 2004. Minkejja dak li tgħid il-liġi, f'ebda ħin ma nġiebet xi prova ta' opposizzjoni minn naħa tagħha, bħal ma per eżempju ma aċċettatx kera jew għamlet xi intimazzjonijiet legali jew kawżi li minħabba r-reġim legali qatt ma setgħet issir ġustizzja magħha. L-anqas ma jirriżulta li meta saret il-

kirja kienet mhedda minn xi xorta ta' rekwizzjoni u allura ma kellhiex għażla.

Il-Qorti sejra għaldaqstant tilqa' limitatament it-tielet eċċezzjoni tal-Avukat tal-istat billi tordna li l-kumpens rimedjali għal leżjoni mġarrba mir-Rikorrenti għandha tibda titqies mid-data li fiha l-fond ippervjena għand ir-Rikorrenti, jiġifieri mis-16 ta' Ġunju 2004.

[*omissis*]

Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, l-Qorti tieħu in konsiderazzjoni is-segwenti fatti in eżami:

1. Il-perjodu li r-Rikorrenti damet imċaħħda mill-pussess tal-fond in kwistjoni, jiġifieri minn meta d-devolva għandha fis-27 ta' April 2014 sal-1 ta' Ġunju 2021;

2. Il-valur lokatizzju riżultanti mir-rapport redatt mill-espert maħtur mill-Qorti, l-Perit Elena Borg Costanzi. Fis-sena 2014, dan il-valur kien ta' bejn €6,600 u €8,500 fis-sena (ara rapport a' fol 109), jiġifieri ferm ogħla mill-kera ta' €203 fis-sena. Bil-liġi kif kienet qabel l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021, ma kien hemm l-ebda mod li l-kera tiżdied għajr għall-emendi li ġew hekk fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009. Isegwi li bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-Rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha.

Il-Qorti tieħu wkoll inkonsiderazzjoni sa fejn jirrigwarda dan l-awment fil-kera, li ma hemmx paragun bejn iż-żieda fis-salarji u pagi li kienu jeżistu fil-mument tal-okkupazzjoni ta' fond, maż-żieda stratosferika tal-valuri fis-suq tal-proprjeta'. Fil-fatt fil-każ ta' Amato Gauci -vs- Malta l-Qorti Ewropeja qalet hekk: "Thus in it's balancing exercise the Court will have to determine whether such a degree of tenant protection, to the detriment of the owners, is still justified 50 years later. It noted, that as stated by the Government, the minimum wage in 2007 was approximately six hundred per month, while back in 1974 (the date when Malta adopted a national minimum wage), it amounted to less than EUR 100 per month". Din il-Qorti bis-saħħa tal-prinċipju ta' "judicial notice" tirrileva, li l-paga minima illum hija dik ta' 760 ewro fix-xahar mentri s-salarju medju huwa dak ta' 1500 ewro fix-xahar gross. Dan ifisser li f'erbgħin sena l-paga minima żdiedet b'ċirka b'1.50 ewro fix-xahar. Huwa fatt magħruf għalhekk, li l-valuri tal-propjeta' żdied bil-mijiet tal-eluf ta' ewro mentri s-salarji u l-pagi ta' ħafna minn dawk li jokkupaw post, bil-mijiet tal-ewro. B'uħud mill-inkwilini anke jkunu f'eta' avvanzata u li x'aktarx għixu fuq pensjoni. Din ukoll rejalta' soċjali, bħar-rejalta' l-oħra ta' kif sploda s-suq tal-propjeta'.

3. Il-fatt ta' jekk ir-Rikorrenti kienetx neċessarjament ser issib lil min tikri l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet.

4. Il-fatt li r-Rikorrenti ma kellha l-ebda għażla, wkoll minħabba li l-ebda rimedju ma setgħet tingħata mil-Bord tal-kera skont il-liġi qabel l-Att XXIV tal-2021, għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni biex tieħu kumpens xieraq.

Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, il-Qorti sejra wkoll iżżomm bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta' tletin elf euro (€30,000)."

Konsiderazzjonijiet ta' din il-Qorti

12. L-appell tal-attriċi jitratta ż-żmien relevanti għall-finijiet tal-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, li skont hi għandu jestendi wkoll għaż-żmien meta kienet għadha ħajja ommha. L-attriċi ssostni li l-kumpens pekunarju u non-pekunarju likwidat mill-Ewwel Qorti huwa baxx wisq u għandu jiġi awmentat, sabiex iwassal għal somma globali ta' €69,000.

13. Din il-Qorti ma taqbilx mal-Ewwel Qorti li l-kumpens pekunarju għandu jibda jiġi kkalkolat minn meta ġiet nieqsa omm l-attriċi u ċioè mill-2014. Ġaladarba l-attriċi akkwistat il-fond in kwistjoni bħala eredi universali ta' ommha hija daħlet fiż-żarbun legali tagħha u kompliet il-personalità ġuridika tagħha kemm f'dak li jirrigward l-obbligazzjonijiet tagħha u kif ukoll id-drittijiet tagħha. Huwa minnu li skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, leżjonijiet ta' drittijiet fondamentali li huma ta' natura intrinsikament personali għall-mejjet ma jistgħux jifformaw il-bażi ta' lment

ta' ksur mill-eredi tiegħu, sakemm l-allegazzjoni ma tkunx titratta l-Artikolu 2 tal-Konvenzjoni, jew sakemm ma jkunx jirriżulta illi l-istess persuni huma vittmi ndiretti tal-leżjoni allegata.[1] Però, kif rikonoxxut fil-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea stess, il-kunċett ta' "vittma" fil-ġurisprudenza ta' dik il-Qorti huwa wieħed awtonomu u indipendenti mill-kunċetti domestiċi li jirrigwardaw l-interess ġuridiku quddiem il-qrati domestiċi.[2] Inoltre, skont il-ġurisprudenza tal-Qorti Ewropea, il-Qorti tirrikonoxxi lill-eredi bħala vittmi meta jkollhom interess leġittimu li jressqu l-azzjoni a bażi tal-fatt li l-leżjoni allegata jkollha effett fuq id-drittijiet patrimonjali ta' dawk l-eredi. Il-Qorti tosserva illi l-leżjoni konstatata mill-Ewwel Qorti naqqset il-patrimonju tat-testaturi, patrimonju li huwa issa proprjetà tal-atturi *qua* eredi universali tagħhom u li huwa anqas milli seta' jkun b'effett dirett tal-leżjoni in kwistjoni.[3] Il-Qorti ma taqbilx mal-argument tal-Avukat tal-Istat li bl-istess argument "ipotetiku" jista' jingħad li mingħajr il-liġi in kwistjoni t-testatriċi setgħet biegħet il-proprjetà u għalhekk il-patrimonju mħolli lill-attriċi xorta waħda jkun naqas. L-ewwel nett, huwa stat ta' fatt li l-patrimonju ta' omm l-attriċi naqas minħabba din l-interferenza sproporzjonata tal-Istat ġaladarba jirriżulta li għal snin twal il-kera pagabbli skont il-liġi kienet ta' anqas minn 3% ta' dik perċepibbli fuq is-suq liberu, filwaqt li huwa kompletament ipotetiku l-argument tal-Avukat tal-Istat li l-attriċi setgħet biegħet il-proprjetà in kwistjoni li kieku ma kienx

[1] Ara per eżempju: **Karpylenko v. Ukraine** (QEDB, 11/02/2016).
[2] Ara per eżempju: **Micallef v. Malta** (QEDB, 15/10/2009).
[3] **Micallef v. Malta** (QEDB, 15/10/2009); **Akbay and Others v. Germany** (QEDB, 15/10/2020).

għall-liġi in kwistjoni. Dan oltre li l-bejgħ tal-proprjetà ma jwassalx għal tnaqqis tal-patrimonju ġaladarba l-bejgħ jimporta ħlas għat-trasferiment tat-titolu bi prezzijiet stabbiliti skont is-suq liberu. Barra minn hekk, il-Qorti tqis li dan il-paragun huwa żbaljat fiċ-ċirkostanzi għaliex it-tnaqqis tal-patrimonju in kwistjoni ma seħħx minħabba l-libera volontà tal-awtriċi tal-attriċi iżda biss minħabba reġim legali mpost mill-Istat li l-awtriċi tal-attriċi ma kellha l-ebda għażla ħlief li tissottometti għalih.

14. Għalhekk il-Qorti hija tal-fehma li fiċ-ċirkostanzi ta' dan il-każ huwa legalment possibbli għall-attriċi, *qua* eredi universali ta' ommha, illi tressaq ilment ibbażat fuq l-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni Ewropea li jinkludi wkoll dak il-perjodu ta' żmien fejn is-sid tal-proprjetà kienet ommha.

15. Il-Qorti tosserva però li omm l-attriċi nnominat bħala l-eredi universali tagħha lit-tlett uliedha u mhux biss lill-attriċi. Għalhekk l-attriċi hija ntitolata għal terz tal-kumpens dovut sad-data tal-mewt ta' ommha, u ċioè sal-2014, u kumpens sħiħ minn dik id-data sad-data tal-intavolar ta' din il-kawża u ċioè sal-10 ta' Marzu, 2021, u dan fid-dawl ta' dak li jiddisponi l-Artikolu 946 tal-Kodiċi Ċivili. Il-Qorti tosserva inoltre li l-kumpens dovut għandu jibda jiġi kkalkolat mit-30 ta' April, 1987, *in vista* tal-Artikolu 7 tal-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta.

16. Bejn it-30 ta' April, 1987, sal-2014 il-kera pagabbli fuq is-suq liberu kienet tkun fl-ammont komplessiv ta' ċirka €58,800. Minn dan l-ammont l-attriċi kienet tkun intitolata għal terz, u ċioè €19,600. Applikat il-metodu ta' komputazzjoni stabbilit f'Cauchi v. Malta dan iwassal għas-somma ta' €10,976. Fl-istess perjodu l-konvenuti Farrugia effettivament ħallsu kera fis-somma globali ta' ċirka €3,862.48. Għalhekk terz ta' dan l-ammont, u ċioè ċirka €1,287, irid jitnaqqas mis-somma msemmija. Dan iwassal għal kumpens ta' €9,689 għall-perjodu bejn it-30 ta' April, 1987, u s-sena 2014.

17. Ma' dan irid jiġi miżjud ukoll il-kumpens pekunarju dovut għaż-żmien wara l-mewt ta' omm l-attriċi sal-10 ta' Marzu, 2021, f'liema żmien l-attriċi hija dovuta l-kumpens sħiħ peress li saret l-unika sid tal-proprjetà in kwistjoni. Il-kera pagabbli fuq is-suq liberu skont il-perizja teknika kienet tammonta għal €48,617. Użat il-metodu ta' komputazzjoni wżat f'Cauchi v. Malta, dan iwassal għas-somma ta' €27,226. Fl-istess żmien il-konvenuti Farrugia effettivament ħallsu s-somma ta' ċirka €1,344 bħala kera skont il-liġi, li trid titnaqqas mis-somma msemmija. Dan iwassal għal kumpens ta' €25,882.

18. Għaldaqstant il-kumpens pekunarju komplessiv stabbilit skont il-metodu ta' komputazzjoni msemmi huwa fl-ammont ta' ħamsa u tletin elf, ħames mija u wieħed u sebgħin ewro (€35,571).

19. Fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju, il-Qorti tqis li l-ammont pretiż mill-appellanti huwa eċċessiv. Għalkemm huwa minnu li l-kumpens pekunarju huwa dovut anke għaż-żmien meta s-sid tal-proprjetà in kwistjoni kienet għadha omm l-attriċi, mhux l-istess jista' jingħad għall-kumpens non-pekunarju. Kif diġà ngħad il-kumpens non-pekunarju huwa ntiż sabiex jagħmel tajjeb għat-tbatija morali li jkun sofra l-individwu, u għalhekk huwa ta' natura ferm personali u suġġettiva u ma jistax jgħaddi għand l-eredi ladarba m'għandu xejn x'jaqsam mal-patrimonju tal-mejjet. Inoltre, għalkemm huwa minnu li d-dewmien biex jiġu istitwiti proċeduri ġudizzjarji m'għandu l-ebda mpatt fuq il-likwidazzjoni tal-kumpens pekunarju, mhux l-istess jista' jingħad fir-rigward tal-kumpens non-pekunarju fejn il-passività tindika li t-tbatija morali tas-sid kienet limitata tant li għażel li ma jagħmel xejn dwar is-sitwazzjoni għal snin twal. Għaldaqstant, tenut kont ta' dan kollu, il-Qorti tqis li l-kumpens non-pekunarju dovut lill-attriċi għandu jkun fl-ammont ta' €1,000.

Decide

Għal dawn il-motivi l-Qorti taqta' u tiddeċiedi billi tilqa' l-appell tal-attriċi, u konsegwentement tirrevoka l-kumpens akkordat mill-Ewwel Qorti u tordna lill-Avukat tal-Istat iħallas lill-attriċi s-somma ta' sitta u tletin elf, ħames mija u wieħed u sebgħin ewro (€36,571), rappreżentanti in kwantu

għal ħamsa u tletin elf, ħames mija u wieħed u sebgħin ewro (€35,571) bħala kumpens pekunarju u in kwantu għal elf ewro (€1,000) bħala kumpens non-pekunarju.

L-ispejjeż tal-appell jitħallsu mill-Avukat tal-Istat.

Mark Chetcuti Prim Imħallef	Giannino Caruana Demajo Imħallef	Anthony Ellul Imħallef

Deputat Reġistratur
da